Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutosluonnos

27.8.2026 päivättyyn Oulun kaupungin III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 13 tontteja numero 2, 5, 7 ja 8 (Kirkkokatu 20, Saaristonkatu 8 sekä Torikatu 21 ja 23) sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen.

Hankkeen nimi: Ravander-kortteli

Kaavatunnus: 564-2518

Diaarinumero: OUKA/9524/10.02.03/2021



Sisältö

1. Perus- ja tunnistetiedot 4

1.1. Tunnistetiedot 4
1.2. Kaava-alueen sijainti 4
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6

2. Tiivistelmä 6

2.1. Asemakaavan muutosluonnoksen sisältö 6
2.2. Kaavaprosessin vaiheet 7
2.3. Asemakaavan toteutus 8

3. Lähtökohdat 8

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 8
3.1.1. Alueen yleiskuvaus 8
3.1.2. Maanomistus 9
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset 9
3.2.1. Maakuntakaava 9
3.2.2. Yleiskaava 10
3.2.3. Voimassa olevat asemakaavat 11
3.2.4. Rakennusjärjestys 12
3.2.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri 12
3.2.6. Pohjakartta 12
3.2.7. Suojelupäätökset 12
3.2.8. Maankäyttösopimukset 12
3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset 12
3.3.1. Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016 12
3.3.2. Rakennusten ominaispiirteiden selvitys (ROS) 13
3.3.3. Oulun keskustavisio 16
3.3.4. Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014 18
3.3.5. Kaupunkiarkeologinen inventointi 18
3.3.6. Rakennettavuusselvitys, sulfaattimaaselvitys, rautasaostumaselvitys sekä pilaantuneisuusselvitys 19
3.3.7. Hulevesiselvitys 23
3.3.8. Tuuliviihtyisyyselvitys 26
3.3.9. Ympäristömeluselvitys 28
3.3.10. Liikenneselvitys 29
3.3.11. Lumitilaselvitys 32
3.3.12. Varjostustutkielma 33

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 33

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve 33
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 33
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö 34
4.3.1. Osalliset 34
4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 34
4.3.3. Viranomaisyhteistyö 35
4.4. Asemakaavan muutoksen tavoitteet 35
4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen 35
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 36
4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 36
4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 36
4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen 43
4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen 43
4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 44

5. Asemakaavan kuvaus 44

5.1. Kaavan rakenne ... 44
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 45
5.3. Kaavan vaikutukset ... 46
5.3.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ... 46
5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin ... 46
5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ... 50
5.3.4. Vaikutukset kaupunkiarkeologiaan ... 50
5.3.5. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 50
5.3.6. Vaikutukset talouteen ... 51
5.3.7. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen ... 51
5.3.8. Vaikutukset asumiseen ja sosiaalisiin oloihin ... 51
5.3.9. Lapsivaikutusten arviointi ... 51
5.3.10. Yritysvaikutusten arviointi ... 52
5.3.11. Vaikutukset ilmastonmuutokseen hillitsemiseen ja sopeutumiseen ... 53
5.3.12. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen ... 54
5.4. Ympäristön häiriötekijät ... 54
5.5. Kaavamerkinnät ja määräykset ... 55
5.6. Nimistö ... 55

6. Asemakaavan toteutus ... 55

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 55
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus ... 56
6.3. Toteutuksen seuranta ... 56

Kansikuva: Viitesuunnitelma, havainnekuva Saaristonkadulta. Kuva: UULEO Arkkitehdit Oy.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

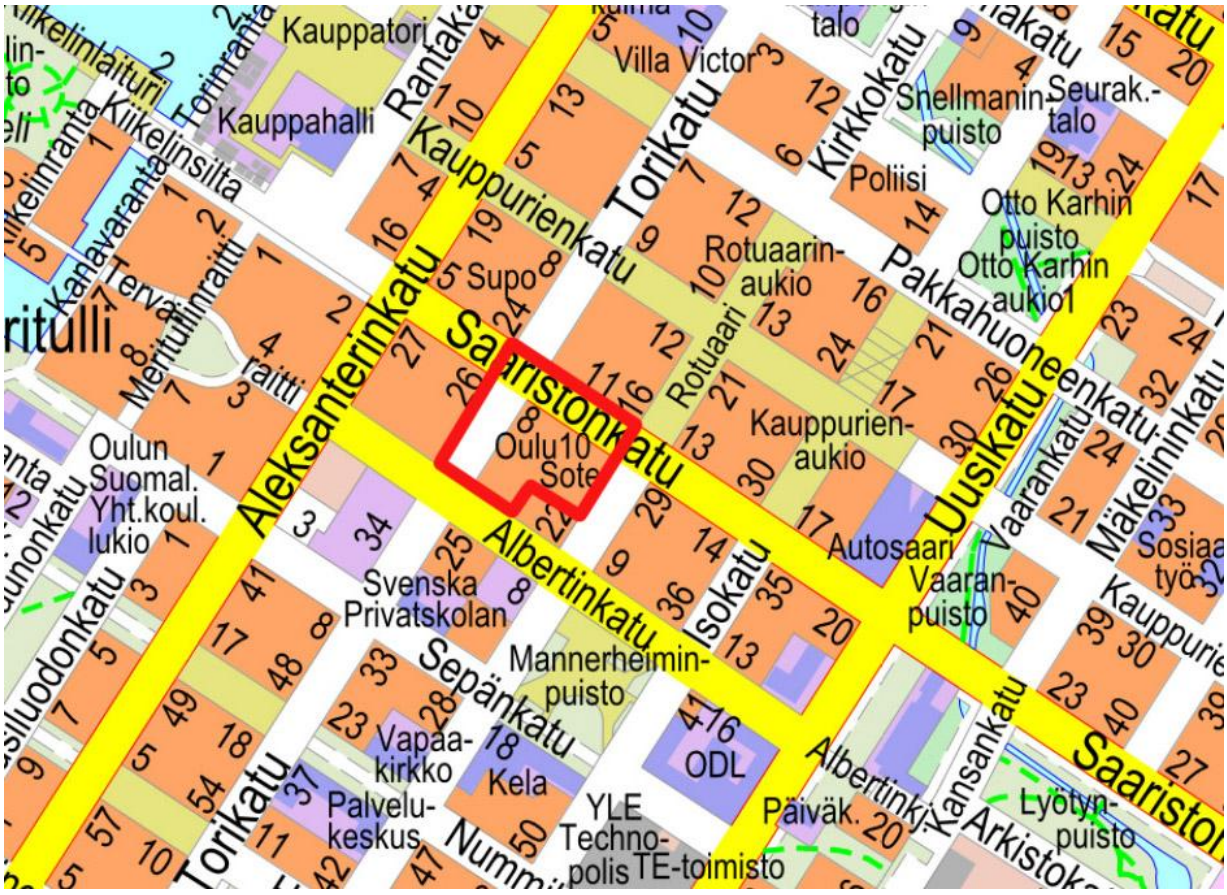
Asemakaavan muutos koskee III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 13 (Ravander-kortteli) tontteja numero 2, 5, 7 ja 8 osoitteissa Kirkkokatu 20, Saaristonkatu 8, Torikatu 21 ja 23 sekä osaa Saaristonkadun, Torikadun ja Albertinkadun katualueista korttelin ympärillä.

Kaavan nimi:	Ravander-kortteli
Kaavatunnus:	564-2401
Kaavan laatija:	vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami jere.klami@ouka.fi asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi leena.k.kallioniemi@ouka.fi Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 14.3.2023.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20xx Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20xx

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalueena on III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 13 (Ravander-kortteli) tontit numero 2, 5, 7 ja 8 osoitteissa Kirkkokatu 20, Saaristonkatu 20, Torikatu 21 ja 23 sekä osa Saaristonkadun, Torikadun ja Albertinkadun katualueita korttelin ympärillä. Suunnittelualue rajautuu koillisen puolella Torikatuun ja I kaupunginosan kortteliin 17, kaakon puolella Kirkkokatuun, lounaan puolella III kaupunginosan korttelin 13 tonttiin nro 1 ja Albertinkatuun sekä luoteen puolella III kaupunginosan kortteliin 6.

Asemakaavan muutoksella korttelin 13 tonteista nro 5, 7 ja 8 muodostuu tontit nro 10, 11 ja 12. Tontti nro 2 säilyy ennallaan.



Kuva 1 Asemakaavan muutosalueen rajaus on merkitty punaisella viivalla.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 27.8.2026

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastauksineen

Liite 4. Maankäyttövaihtoehtojen vertailu 18.8.2023, Sweco Architects Oy

Liite 5. Maankäytön viitesuunnitelmat 11.6.2026, UULEO Arkkitehdit Oy

Liite 6. Varjostustutkielma 15.3.2024, Sweco Architects Oy

Liite 7. Ympäristön yleissuunnitelma 5.2.2025, VSU Maisema-arkkitehdit Oy

Liite 8. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 15.3.2024, Sitowise Oy

Liite 9. Liikenneselvitys 22.5.2026, WSP Finland Oy

Liite 10. Asemakaavakartta merkintöineen

tonttijako

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset:

Rakennusten ominaispiirteiden selvitys (ROS)
Hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
Liikenne- ja pysäköintiselvitys, sisältää lumitilaselvityksen
Ympäristömeluselvitys
Rakennettavuusselvitys, sulfaattimaaselvitys, pohjaveden rautasaostumaselvitys, pilaantuneisuusselvitys
Varjostustutkielma
Tuulisuusselvitys

Taustaselvitykset ja -suunnitelmat:

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Museovirasto
Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä
Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki
Kaupunkiarkeologinen inventointi
Oulun kaupunkistrategia
Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki
Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki
Oulun pysäköintiohjelma 2040, Oulun kaupunki, Sitowise Oy 2019
Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki
Oulun kestävän kaupunkiliikkumisen suunnitelma (2021)
Oulun keskustan pyöräilyn ja kävelyn kehittäminen (2015)
Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan muutosluonnoksen sisältö

Suunnittelualueella sijaitseva korttelialue on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Asemakaavan muutoksella korttelin 13 tonteista nro 5, 7 ja 8 muodostuu tontit nro 10, 11 ja 12. Tontti nro 2 säilyy ennallaan.

Suunniteltu rakentaminen on korttelialueen katuihin rajautuvilla alueilla kuusikerroksista, minkä lisäksi tonteille nro 2, 10 ja 12 on osoitettu rakennusalat tontin rajoista sisäänvedetyille 12-kerroksisille rakennusosille. Sisäpihalle on osoitettu rakennusala yksikerroksista rakentamista varten. Asemakaavakartalla on osoitettu sisäpihan puolelle merkinnät parvekkeita varten (kaavamerkintä parv).

Korttelialueen rajaa on siirretty koillisen puolella sisemmäs, jotta voidaan varautua Saaristonkadun joukkoliikenteen kehittämiseen. Rakentaminen tälle alueelle on mahdollista asemakaavassa

osoitetulla alueella maan alla sekä ulokkeen kohdalla toisen ja kuudennen kerroksen välillä. Korttelialueen rajaa on siirretty Albertinkadun suuntaan.

Ajoyhteydet kortteliin ovat lounaasta Albertinkadulta tontin nro 10 kautta sekä luoteesta Torikadulta tontin nro 12 kautta. Pysäköintiä sijoittuu maantasokerrokseen sisäpihan alueelle sekä kellarikerrokseen (maanalainen pysäköintipaikka, kaavamerkintä ma-p). Asuntojen piha-alueet sijaitsevat sisäpihalla toisen kerroksen tasossa, ja niille on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet (kaavamerkintä le). Albertinkadun ja Torikadun nurkkaan on osoitettu maantasokerrosta koskeva näkymäalue (kaavamerkintä nä). Asemakaavakartalle on osoitettu kaksi merkintää muuntamoille (kaavamääräys vm).

Asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on 24 570 kerrosalaneliömetriä pääkäyttötarkoitukselle sekä lisäksi 4900 kerrosalaneliömetriä autosuoja-, talous- ja huoltotiloille. Asemakaavakartalla on osoitettu tonttikohtaisesti vähimmäismäärä pääkäyttötarkoitusta häiritsemättömälle myymälä- tai liiketilalle, yhteensä 1190 kerrosalaneliömetriä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

Saaristonkatu ja Torikatu on osoitettu merkinnällä jl-4, joukkoliikenteelle, jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla henkilöautolla läpiajo, tontille ajo sekä huoltoajo on sallittu.

Katualueille on osoitettu merkintä sm-ka: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä van5, joka sisältää määräyksiä mm. kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, ympäristöhäiriöiden torjumisesta, maaperästä, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä sekä teknisistä laitteista ja tiloista.

Asemakaavan muutosalueelle arvioidaan muodostuvan enintään noin 311 asuntoa noin 466 asukkaalle. Laskentaperusteena on asuntorakentamisen kerrosala 23 325 kerrosalaneliömetriä, asunnon koko 75 kerrosalaneliömetriä sekä asukasmäärä 1,5 asukasta / asunto. Rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu korttelialueella noin 5,33 sekä asemakaavan muutosalueella mukaan lukien yleiset alueet noin 3,19. Tehokkuuslaskelma sisältää autosuoja-, talous- ja huoltotilat.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien 19.8.2021 päivätystä hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 28.2.2023 § 94. Yhdyskuntalautakunta päätti samalla asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 14.3.-13.4.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide ja yksi lausunto. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 28.2.2023 § 125.

Asemakaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin xxx muistutusta.

2.3. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen toteutetaan vaiheittain asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.



Kuva 2 Ilmakuva 2024 © Oulun kaupunki.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Tonteilla numero 2, 5, 7 ja 8 sijaitsevat rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1971, 1972 ja 1977. Rakennukset ovat pääosin liike- ja toimistokäytössä. Tontin nro 2 rakennuksessa sijaitsee myös asuntoja. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 9381 neliömetriä.

Suunnittelualueen lähiympäristö on Oulun keskustan kerrostalovaltaista aluetta palvelurakennuksineen. Suunnittelualue rajautuu koillisen puolella Saaristonkatuun, joka on joukkoliikennekatu, sekä kaakon puolella kävelypainotteiseen Kirkkokatuun. Kirkkokadun kävelykatuosuus sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä korttelin koillispuolella. Mannerheiminpuisto sijaitsee korttelin läheisyydessä sen eteläpuolella.

Suunnittelualueen lähellä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ovat mm. Riekin talo, Weckmanin-Veitsiluoto Oy:n talo (Svenska Privatskolan), entinen Snellmanin kauppahuone, Oulun Diakonissalaitos ja Aleksanterintorin koulu. Suunnittelualue rajautuu Pohjois-Pohjanmaan

maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaisiin osoitettuihin alueisiin Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen sekä Torikadun puutalot.

Korttelia ympäröivät Saaristonkatu ja Torikatu ovat joukkoliikennekatuja. Kirkkokatu on kävelykatu.

3.1.2. Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja yleiset alueet Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

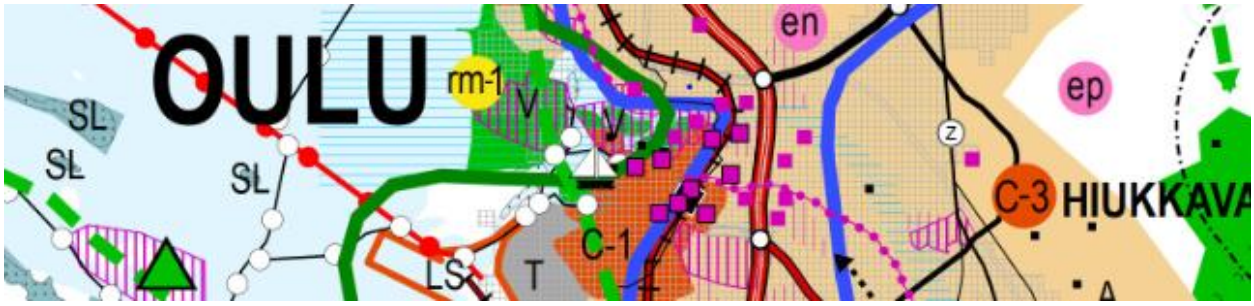
3.2.1. Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.



Kuva 3 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Suunnittelualue rajautui Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaisiin osoitettuihin alueisiin *Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen* sekä *Torikadun puutalot*.

Kohteen *Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen* kuvaus:

Kirkkokadun katumiljöö on syntynyt 1900-luvulla noin sadan vuoden aikana. Eri aikoina valmistuneille rakennuksille yhteistä on liikerakentaminen. Alueen kaikki rakennukset ovat joko puhtaita liikerakennuksia tai liikerakennuksia, joiden ylempiin kerroksiin sijoittuu asuntoja ja toimistotiloja. Katuosuudella onkin edustettuna kattavasti 1900-luvun liikerakentamisen kehittyminen keskusta-alueella.

Rotuaarille sijoittuu myös Oulun ainoa historiallisen "kivikaupungin" kehitystä valottava yhtenäinen katuosuus, joka koostuu varsin edustavista 1900-luvun alun rakennuksista. 1900-1910-luvuilla rakennetut jugendtyyliset rakennukset, 1920-luvun klassismi, varhainen funktionalismi sekä 1940-luvun romanttinen funktionalismi muodostavat katuosuuden vanhimmat kerrostumat.

Walter Thomén vuonna 1907 suunnittelema jugendtyylinen Pallas on alueen vanhin rakennus. Thomé on suunnitellut kolme vuotta myöhemmin myös Pohjoismaiden Yhdyspankin rakennuttaman jugendtyylisen Pekurinkulman. Pallakseen saumattomasti liittyy Wivi Lönnin vuonna 1911 suunnitelema kansallisromanttinen pankkirakennus ja pankin jatkoksi rakennettu 1920-luvun klassisimia edustava liike ja asuinrakennus, jonka on suunnitellut W. G. Palmqvist vuonna 1931. 1910-luvun jugendia edustavat lisäksi Kirkkokadun läheisyydessä sijaitsevat Victor J. Sucksdorffin vuonna 1909 suunnittelema postitalo sekä J. W. Lillqvistin vuonna 1914 painotaloksi suunnittelema Zivagontalo. Säästöpankki Sampon klassistinen vanha osa rajaa Rotuaarin aukiota. Arkkitehtitoimisto Triarcin suunnittelema vuonna 1936 valmistunut Tuomarien talo edustaa varhaista klassismin sävytteistä funktionalismia. Myöhempää 1940-luvun romantiikkaan vivahtavaa funktionalismia Rotuaarilla edustaa entinen H. W. Snellmanin Rautatalo, jonka ovat suunnitelleet arkkitehdit Martta ja Ragnar Ypyä vuonna 1941. Talo valmistui sotien jälkeen vuonna 1947.

1950-luvun jälleenrakennuskauden funktionalismi on Rotuaarilla edustettuna Uki Heikkisen suunnittelemissa vuonna 1954 valmistuneessa Pohjantalossa sekä vuonna 1957 valmistuneessa Kirjokulmassa. Korkeatasoista 1960-luvun modernismia nauhaikkunoineen alueella edustavat Aarne Ervin suunnittelema vuonna 1962 valmistunut KansallisOsakePankki ja arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirenin Oulu Oy:n pääkonttoriksi suunnittelema Torikatu 15, joka valmistui vuonna 1963. Uki Heikkisen suunnittelema As Oy Kauppasaari kuparijulkisvuineen valmistui vuonna 1963. Veijo Kerolan suunnittelemassa Pakkahuoneenkatu 12:ssa on käytetty modulistista lasijärjestelmäjulkisivua. Lähes alkuperäisenä säilynyt rakennus valmistui vuonna 1962.

Kirkkokadulle sijoittuu useita 1980-luvun postmoderneja liikerakennuksia, joista edustavimpana mainittakoon arkkitehtitoimisto Laation suunnittelema vuonna 1988 valmistunut Kiistola. Kulttuurihistoriallisesti merkittävää on myös Rotuaarin muuttaminen kävelykaduksi 1980luvun puolivälissä. Katuosuus muodostaa Oulun kaupungin keskeisen kohtaamis- ja tapahtumapaikan esiintymislavoineen. Rotuaarilla sijaitseva Pallo on tunnettu kohtaamispaikka ja yksi Oulun pienistä maamerkeistä Toripolliisin ohella.

Kohteen *Torikadun puutalot* kuvaus:

Liljeblomin talo, Waenebergin talo ja Riekin-Santaholman talo muodostavat 1800-luvulla rakentuneen yhtenäisen katujulkisivun, joka on Rantakadun kortteleiden ohella Oulun ruutukaava-alueen viimeinen useamman puutalon muodostama yhtenäinen katuosuus. Liljeblomin talo ja Waenerbergin talo on rakennettu 1830-luvun taitteessa ja Riekin-Santaholman talo vuonna 1890-luvulla. Pihan puolen tämän hetkinen rakennuskanta on 1990-2000-luvuilta. Puutalojen ryhmä on myös esimerkki vanhan puukaupunki korttelin täydennys- ja korjausrakentamisesta sekä restauroivasta korjaustavasta etenkin Liljeblomin ja Waenebergin talojen osalta.

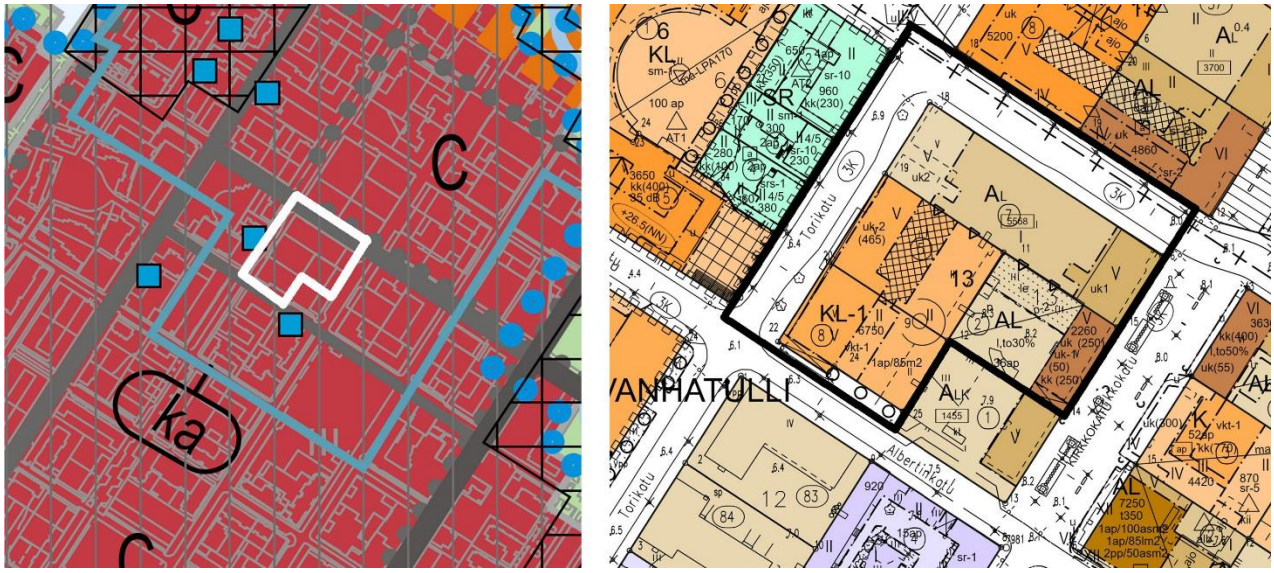
3.2.2. **Yleiskaava**

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä

aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualue on osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettävä tarvittaessa viranomaislausunto.


C
ka
C
KL
SR
AL
KL-1
AL
AL
AL

3.2.4. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017. Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.2.2023 § 8 muutoksen Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 54 pykälään.

3.2.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Alueella on voimassa oleva tonttijako. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako korttelin tonttien nro 5, 7 ja 8 dimensioiden muuttuessa. Niistä muodostuu tontit nro 10, 11 ja 12. Tontti nro 2 säilyy ennallaan.

3.2.6. Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx (tarkennetaan asemakaavan muutosehdotusvaiheessa).

3.2.7. Suojelupäätökset

Asemakaavan muutosalueella ole rakennusten suojelupäätöksiä.

3.2.8. Maankäyttösopimukset

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 28.2.2023 § 125.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1. Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin 2016 tarkoitus oli kerätä ja välittää tietoa Oulun ruutukaava-alueen modernista rakennuskannasta ja siihen liittyvistä arvoista. Oulun kaupunkikuvan kannalta on tärkeää, että tiivistettäessä ja täydennettäessä alueita voimistetaan niitä keskustan alueiden ja rakennusten ominaisuuksia, jotka on todettu arvokkaiksi. Raportissa nostetaan esiin Oulun keskusta-alueen kannalta arvokkaiksi tunnistettuja moderneja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia ja annetaan niitä koskevia suosituksia jatkosuunnittelua varten.

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu modernin arkkitehtuurin arvoja. Asemakaavan muutosalue rajautuu Saaristonkadun ja Kirkkokadun suunnalla modernin arkkitehtuurin pienalueeseen Rotuaarin Kivi-Oulu. Kohteen kuvaus:

Oulun ruutukaava-alueen sydämessä sijaitseva kävelykatu Rotuaari on keskeinen osa kaupallista ydinkeskustaa ja sen toimintoja. Niin kaupunkikuvallisesti kuin oululaisen identiteetinkin kannalta merkittävä kävelykatu avattiin vuonna 1987 ja sitä laajennettiin 1993. Sen keskellä sijaitsee Rotuaarin pallona tunnettu veistos Keskusaukion kaivohuone (Seppo Valjus 1989). Katua reunustava rakennuskanta sisältää edustavia liikerakentamisen esimerkkejä sadan vuoden ajalta. Rotuaarin ympäristöön rakentuneet suuret kiviset kerrostalot olivat aikanaan ensimmäisiä laatuaan Oulussa. Rakennukset ovat säilyttäneet julkisivujensa piirteet hyvin ja ne erottuvat tiiviistä, kaupunkimaisesta umpikorttelirakenteesta omina persoonallisina yksilöinään. Rotuaarin koillisreunan 1980- ja 1990-

lukujen liikerakennukset muodostavat katutilaan modernin pylväskäytäväsarjan, jota Kiistolan talo jatkaa Heinäpäähän päin. Kävelykatualuetta ja kauppatoria kehitetään yhtenäisenä kokonaisuutena.

ARVOT: rakennustaiteellinen merkitys, historiallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys, autenttisuus, kerroksisuus, identiteetti.

SUOSITUKSET: Rotuaarin katutilan mittakaava tulee säilyttää. Rakennuskannan arvot tulee selvittää ja ottaa huomioon lisärakentamis- tai muutostöissä.

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta
https://www.ouka.fi/kulttuuriymp%C3%A4rist%C3%B6?accordion=accordion-29460.



Kuva 5 Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016, osa-alue Rotuaarin Kivi-Oulu.

3.3.2. **Rakennusten ominaispiirteiden selvitys (ROS)**

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy on laatinut rakennusten ominaispiirteiden selvityksen 11.8.2022, tarkennettu 6.4.2023. Selvitys käsittelee korttelin numero 13 tonteilla numero 2, 7, 5 ja 8 sijaitsevia Oskar ja Georg Ravanderin säätiön (ent. Asunto Oy Ravanderin), Kiinteistö Oy Oulun Saaristonkatu 8:n ja Kiinteistö Oy Oulun Torikatu 21-23:n rakennuksia.

Vanhimmista korttelia 13 koskevista rakennuslupa-asiakirjoista 1860-luvulta voidaan päätellä, että tonttien rakennuskanta oli joko siirretty tai rakennettu ruutukaavan mukaisesti, asuinrakennukset katujen varsille niiden suuntaisesti, vain Torikadun ja Albertinkadun kulmaus oli tuolloin rakentamatta.

Korttelin nykyinen rakennuskanta on lähes 1960-luvulla laaditun Heinäpään saneerauskaavan ja rakentamisaikojen asemakaavan muutosten mukainen. Heinäpään kaavan tavoitteena oli pyrkiä puoliavoimeen rakentamistapaan, siirtää paikoitustilat levennettyjen katujen varsille ja avata rakennusten väliin jäävät tilavat pihat puistomaisiksi vyöhykkeiksi. Korttelin 13 rakennukset olivat tässä kaavassa saaneet kaavamerkinnän ALK, yhdistetty liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. Tonteille 2 ja 5 oli merkitty kerroskorkeudeksi 4 + maanpäällinen kellarikerros, muut rakennukset olivat viisikerroksisia. Kaava määräsi varattavan yhtenäistä pihamaata 10 m2 kutakin asuntoa kohti.



Kuva 6 Oskar ja Georg Ravanderin säätiö sr (ent. Asunto Oy Ravander), Kirkkokatu 20, 1971. Arkkitehtisuunnittelu Arkkitehtitoimisto Savolainen & Torvikoski. Kuva: Wikimedia/Estormiz.

Korttelin ensimmäinen uuden kaavan mukainen rakennus on Kirkkokadun-Albertinkadun kulmaan vuonna 1965 valmistunut asuin-liikerakennus Kyrömiehentalo. Kaava määräsi tontin rajalla rakennuksia yhteen rakennettaessa niiden kattolistojen olevan samalla korkeudella ja kattomuotojen yhdenmukaiset. Näin tämän rakennuksen kattomuoto antoi koko korttelille sen leimallisen ja tunnistettavan räystäsmuotoilun. Kyrömiehentalo noudatti kaavan alkuperäistä henkeä, sillä piha-alueelle on sijoitettu vain kahdeksan autopaikkaa, loput autopaikoista on katujen varsilla. Pihalle jäi runsaasti vihreää oleskelutilaa. Kyrömiehentalo ei sisälly asemakaavan muutosalueeseen.

Korttelin seuraavaa rakennusta, As Oy Ravanderia (Kirkkokatu 20) suunniteltaessa vuonna 1970 autopaikkoja tarvittiin huomattavasti enemmän. Noin puolet autopaikoista sijoittuu kellariin, mutta pihalle sijoitettavat 16 autopaikkaa vievät yli puolet pihan pinta-alasta ja oleskelulle ja istutuksille jää kolmannes pihasta. Talossa on asuntoja 27 kappaletta ja liiketilaa vain katutasossa.



Kuva 7 Kiinteistö Oy Oulun Saaristonkatu 8, 1972. Arkkitehtisuunnittelu Arkkitehtuuritoimisto Uki Heikkinen. Valokuva: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.



Kuva 8 Kiinteistö Oy Oulun Torikatu 21-23, 1977. Arkkitehtisuunnittelu Arkkitehtitoimisto Risto Harju Ky. Valokuva: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Korttelin uusimmat ja suurimmat rakennushankkeet, Kiinteistö Oy Oulun Saaristonkatu 8 ja Kiinteistö Oy Oulun Torikatu 21-23, ovat puhtaasti liike- ja toimitilarakennuksia. Kummassakaan, kahden tontin yhdistävässä kohteessa, ei ole maanpäällistä piha-aluetta istutuksineen, vaan koko tontin pinta-ala on käytetty rakentamiseen. Rakennukset noudattavat alkuperäistä kaavaa sijoittumalla levennetyn

katulinjan mukaisesti ja kerrosmäärä on näissä lähes kaavan mukainen toimintojen sekoitus, jossa kaavan tavoitteena ollut avara korttelipiha jäi toteutumatta. Myöhemmillä kaavamuutoksilla on saatu lupa rakentaa toimitiloja myös 6. kerrokseen. Nykyinen, kadunvarsien rakennusmassojen väliin jäävä piha-alue on niukka. Asuin-liiketaloiksi suunniteltujen rakennusten käyttötarkoituksia on muokattu laajastikin, osa asunnoista onkin muutettu toimitiloiksi.

As Oy Ravanderin kiinteistö on säilynyt pitkälti rakentamisaikaisessa asussaan. Vuonna 2000 rakennettujen ullakkoasuntojen ikkuna-aukotus sulautuu lähes huomaamattomasti alkuperäiseen ulkoasuun. Ullakon katusivun ikkunat ovat asuntojen myötä suurentuneet, mutta sitä ei juurikaan voi katutasolta havaita. Pihasivulla muutos on selvemmin havaittavissa, mutta rakennuksen selkein ominaispiirre, kaareva räystäslippa, on säilynyt ennallaan.

Kiinteistö Oy Oulun Saaristonkatu 8 on myös säilynyt pitkälti rakentamisajan asussaan. Näkyvimmät muutokset ovat tapahtuneet katutason käyttäjien vaihtumisen myötä muuttuneissa julkisivumainoksissa.

Kiinteistö Oy Oulun Torikatu 21-23 kiinteistössä on tapahtunut useita käyttäjämuutoksia toimistokerroksissa, mutta nämä muutokset eivät näy ulospäin mainoslaitteita lukuun ottamatta. Näkyvimmät muutokset ovat aiheutuneet katutason liiketilojen vuokralaismuutoksista ja varsinkin näyteikkunamaailma on elänyt vuosien saatossa.

Kortteli rakennuksineen on säilynyt suurelta osin rakentamisaikansa näköisenä. Korttelin katujulkisivujen yhtenäinen ilme perustuu rakennuksesta toiseen samoissa korkotasoissa jatkuviin nauhaikkunoihin ja luonteenomaiseen vesikattoratkaisuun. Rakennusten julkisivupinnoitteissa, ikkuna-aukotuksissa ja värityksissä on eroja, joka toisaalta elävöittää – toisaalta rikkoo eheää kokonaisuutta. Voitaneen sanoa, että korttelin ansiokkain katuseinämä reunustaa Kirkkokatua.

3.3.3. **Oulun keskustavisio**

Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä.

Oulun keskustavisio 2040 oli voimassa asemakaavan muutosta käynnistettäessä.

Keskustavision päätavoitteet:

• Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.

• Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.

• Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.

• Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntymiselle.

• Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa *palveluiden keskustaa* (merkintä A). Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

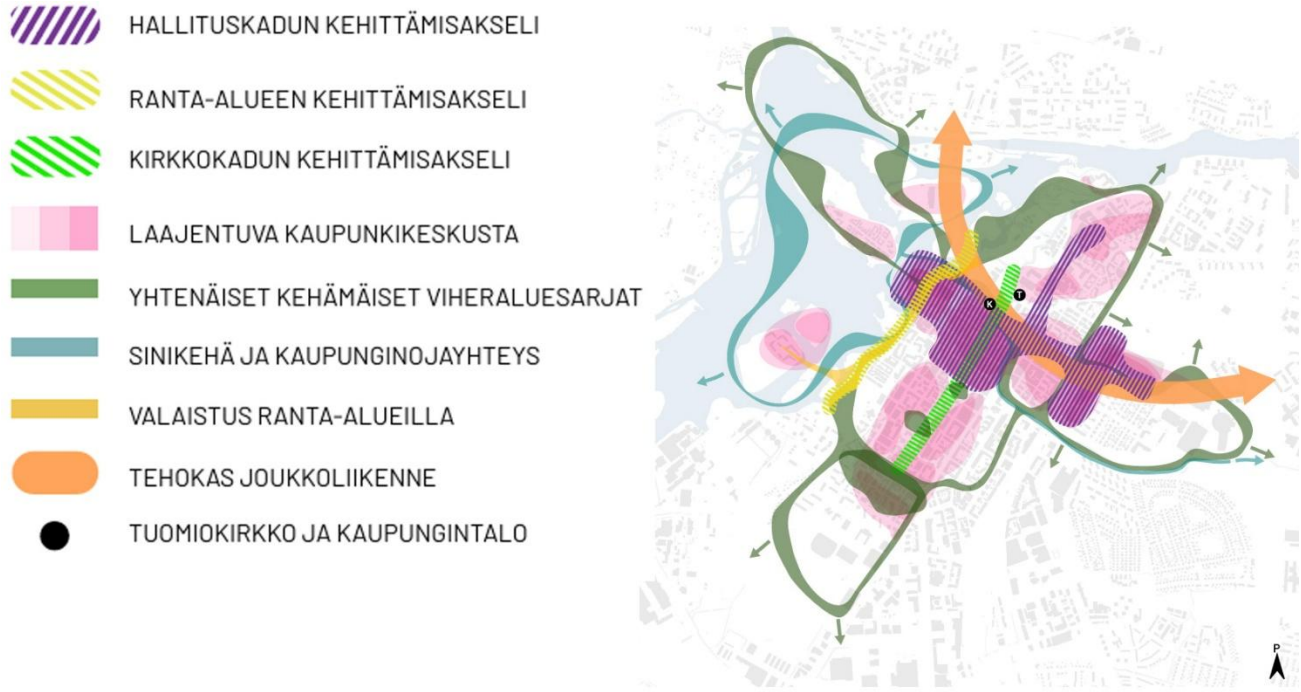
Oulun keskustavisio 2026-2040

Keskustavisio on strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Oulun keskustavisio 2026–2040 suunniteltiin yhdessä oululaisten kanssa. Se ohjaa keskustan kehitystä 2040 asti. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi keskustavision 2.6.2026 § 257.

Visiona on pohjoisen rytmin suistokaupunki. Luonto kertoo tahdin, elämä vastaa siihen, ja kaupunki virittyy pohjoisen olosuhteiden, elämäntavan ja rakentamisen rytmiin. Pohjanlahden ranta ja Oulujoen suisto luovat perustan tulevaisuuden keskustalle, jossa pohjoinen taika, urbaani elämänrytmi ja oululainen rohkeus kohtaavat.

Prosessissa tunnistettiin seitsemän teemaa, jotka koettiin tärkeiksi tulevaisuuden kaupunkikeskustan kehittämisessä:

- merellisyys ja jokisuisto
- ekologisuus ja kestävä kehitys
- kauneus, esteettisyys, siisteys ja turvallisuus
- vihreys ja luonnon läheisyys
- elinvoima, palvelut ja tapahtumat
- kohtaamiset, elämykset, leikki ja liikkuminen
- teknologiainnovaatiot ja älykäs kaupunki



Kuva 9 Oulun keskustavisio 2026-2040, visiokartta.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu keskustavision visiokartassa laajentuvan kaupunkikeskustan ja Hallituskadun kehittämisakselin alueille sekä rajautuu Kirkkokadun kehittämisakseliin. Laajentuva kaupunkikeskusta muodostuu olemassa olevien vetovoimaisten alueiden tukemisesta ja uusien toiminnallisten solmukohtien luomisesta.

Oulun keskustavisio 2026-2040 löytyy verkko-osoitteesta https://www.ouka.fi/oulun-keskustavisio-2026-2040

3.3.4. **Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014**

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Selvitys liittyi Uuden Oulun yleiskaavatyöhön. Kyseessä on yleispiirteinen perusselvitys, jonka pohjalta ei voi suoraan käynnistää rakennushankkeita. Jokainen korkean rakentamisen hanke vaatii tapauskohtaisen harkinnan ja arvion toteuttamisen edellytyksistä, mm. asemakaavan muutoksen mahdollisuudesta. Selvitys luo kuitenkin yhteisiä pelisääntöjä korkealle rakentamiselle ja sen tavoitteena on helpottaa yksittäisten rakennushankkeiden arviointia. Korkea rakentaminen on selvityksessä määritelty Oulun pääosin matalahkon rakennuskannan ansiosta koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai sitä vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä: julkisivun korkeus on 27 metriä tai yli.

Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

Asemakaavan muutosalue on osa historiallista ruutukaavakeskustaa ja alueella on voimassa olevassa asemakaavassa korkeaa rakentamista.

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta https://www.ouka.fi/media/8021/download

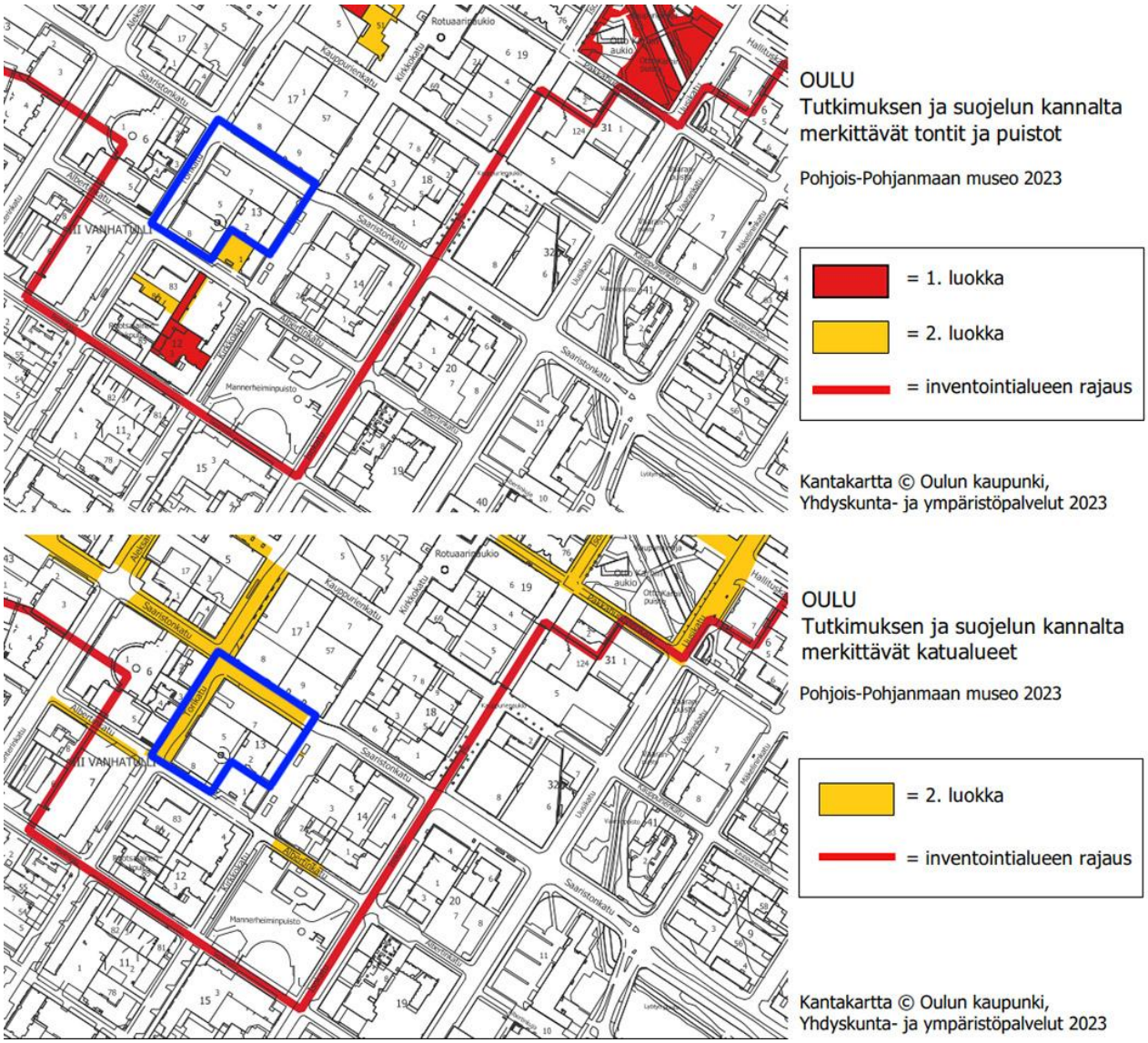
3.3.5. **Kaupunkiarkeologinen inventointi**

Asemakaavan muutosalue kuuluu Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa määrittelemään kaupunkiarkeologiseen alueeseen (*Oulun vanha asemakaava-alue*, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan alueen sijoittuminen kaupunkiarkeologiselle alueelle. Asemakaavan muutosalueeseen sisältyvät tontit on inventoinnissa katsottu kuuluvan luokkaan 3 eli alueiksi, jolla kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti täysin tuhoutuneet. Näillä alueilla maankäyttö ei vaadi arkeologisia tutkimuksia, ellei töiden aikana tule esiin tutkimusta ja dokumentointia vaativia rakenteita tai kerrostumia.

Asemakaavan muutos ei koske korttelin eteläkulmalla olevaa tonttia nro 1. Se on kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa arvioitu kuuluvan luokkaan 2. Näillä alueilla maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehtäväksi koetutkimuksia, joissa selvitetään mahdollista kaivaustarvetta.

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy korttelia ympäröivät osat Torikadun ja Saaristonkadun katualueita, jotka on kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa arvioitu kuuluvan luokkaan 2. Näillä

alueilla maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehtäväksi koetutkimuksia, joissa selvitetään mahdollista kaivaustarvetta. Asia on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä.



Kuva 10 Kaupunkiarkeologinen inventointi, tutkimuksen ja suojelun kannalta merkittävät kortteli- ja katualueet. Kuvat: Oulun museo- ja tiedekeskus.

3.3.6. Rakennettavuusselvitys, sulfaattimaaselvitys, rautasaostumaselvitys sekä pilaantuneisuusselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut selvityksen 31.8.2022. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää rakennuspaikan rakennettavuus, perustusolosuhteet, maaperän pilaantuneisuus, sekä maaperän sulfaattipitoisuus.

Sulfaattimaaselvitys

Ravander-korttelin alueelta otettiin yhteensä 13 sulfaattimaanäytettä, kolmesta näytepisteestä (NP3, NP4 ja NP6). Kaikista näytteistä mitattiin alku-pH, ja kolme näytettä lähetettiin laboratorioon (NP3/4 m, NP4/6 m ja NP6/7 m), joista määritettiin kokonaisrikkipitoisuus, hapontuottoriski NAG-testillä, sulfaatti- ja kloridipitoisuus, hehkutushäviö sekä sähkönjohtavuus.

Silmämääräisesti tarkasteltuna kahdessa laboratorioon lähetetyssä näytteessä (NP3/4 m ja NP4/6 m) havaittiin tummaa ainesta, joka viittaisi mahdollisesti sulfidiseen materiaaliin. Laboratorioon lähetetyt näytteet olivat mustanharmaata savea (NP3/4 m ja NP4/6 m) ja harmaata hiekkaista silttiä (NP6/7 m).

Näytteen NP4/6 m kokonaisrikkipitoisuus oli yli 0,2 %, eli maanäyte luokitellaan sen perusteella potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi. Maanäytteiden NP3/4 m ja NP6/7 m kokonaisrikkipitoisuudet eivät olleet yli 0,2 %, joten niitä ei sen perusteella luokitella potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi. Vaikka näytteen NP4/6 m kokonaisrikkipitoisuus ja sähkönjohtavuus olivat hieman koholla, niin NAG-pH ei laskenut selvästi happamaksi ja nettohapontuotonmäärä oli matala. Näiden tulosten perusteella maalla on kohtalainen hapontuottopotentiaali.

Näytteen NP3/4 m NAG-testin pH oli hieman hapan, ja nettohapontuoton määrä oli hieman koholla. Lisäksi sähkönjohtavuus oli hieman koholla. Näiden tulosten perusteella pisteessä NP3/4 m maalla on pieni hapontuottopotentiaali. Näytepisteen NP6/7 m NAG-testin tulosten, rikkipitoisuuden ja sähkönjohtavuuden perusteella maalla ei ole hapontuottopotentiaalia.

Nyt tarkastelluista näytepisteistä pisteiden NP4/6 m ja NP3/4 m maa-aineksen arvioidaan aiheuttavan korkeintaan vähäistä happamoitumista. NAG-testin loppu-pH oli 4,7 - 4,9, ja loppuliuoksen sähkönjohtavuus oli hieman koholla. NAG-testin tulosten perusteella happamuushaittaa voidaan pitää kohtalaisena, samoin kuin näytteen rikkipitoisuuden perusteella.

Näytepisteen NP6/7 m maa-aineksen ei arvioida aiheuttavan happamoitumista.

Näytteille NP3 (4 m), NP4 (6 m) ja NP6 (7 m) tehtiin laboratorioanalyysien lisäksi pH-inkubaatio. Näytteiden annettiin hapettua huoneilmassa 12 viikkoa 8.6.-24.8.2022 välisenä aikana. Kaikkien näytteiden pH:t olivat inkubaation alussa 7,3. 12 viikon hapettumisen aikana näytteiden NP3 (4 m) ja NP4 (6 m) pH laski selvästi happamaksi. Näytteen NP6 (7 m) pH ei laskenut inkuboinnin aikana selvästi happamaksi. Inkuboinnin jälkeen näytteiden pH:t olivat: NP3 (4 m) 3,6, NP4 (6 m) 3,4 ja NP6 (7 m) 6,0.

NAG-testin tulosten ja kokonaisrikkipitoisuuden perusteella todettiin, että näytteillä NP4/6 m ja NP3/4 m on vähäinen hapontuottopotentiaali. pH-inkubaation tulokset vahvistavat, että näytteet luokitellaan potentiaalisesti happamiksi sulfaattimaiksi.

Jatkotoimenpiteet:

Jos rakentamisen aikana kaivujen yhteydessä havaitaan sulfidisia maita, täytyy alueella tehdä lisätutkimuksia happamoitumisriskin selvittämiseksi. Mahdolliset sulfidiset maat eivät estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Paras keino hallita happamuuden syntymistä on estää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden altistuminen ilmakehän hapelle. Hapan valunta voi syntyä, mikäli maaperää kuivatetaan sulfidikerrokseen asti tai mikäli maaperä pääsee hapettumaan esimerkiksi putkikaivantojen yhteydessä. Tällöin mahdollisten happamien kuivatusvesien käsittelyyn ja johtamiseen ympäristöön on kiinnitettävä huomiota. Mikäli maaperää joudutaan kuivattamaan sulfidikerrokseen asti, tulisi kuivatusvesien pH:ta seurata ja neutraloida, mikäli kuivatusvesien pH laskee alhaiseksi.

Maaperä voi päästä myös hapettumaan, mikäli sulfidisia maita joudutaan vaihtamaan rakennuspaikalla. Tällöin sulfidisten maiden läjitykseen on kiinnitettävä huomiota, jotta happamia

valuntoja ei pääsisi valumaan ympäristöön. Yksinkertaisimmillaan poiskaivettujen sulfidisten massojen hapettuminen voidaan estää läjittämällä maamassat vedellä kyllästyneeseen tilaan, mikäli tällaiseen läjitykseen sopiva kohde on tiedossa. Läjitettäessä sulfidisia maita kuivalle maalle tulee sulfidimaat peittää ja eristää, jotta ilmakehän happi ei pääse hapettamaan sulfidia. Tarvittaessa kaivumaat on käsiteltävä esimerkiksi kalkilla. Läjitettäessä kuivalle maalle valumavesien pH:n seuranta on suositeltavaa, jotta tiedetään, toimiiko peittorakenne vai kulkeutuuko läjityksen seurauksena happamia vesiä ympäristöön.

Happamien valuntojen lisäksi potentiaalisesti happamat sulfaattimaat voivat sisältää metalleja, jotka voivat kulkeutuvat happamien valuntojen mukana ympäristöön.

Tämän lausunnon tulokset perustuvat otettuihin näytteisiin ja tehtyihin testeihin. On huomioitavaa, että potentiaalisesti happamat sulfaattimaat esiintyvät usein laikuittaisina/linssimäisinä alueina. Rakentamistöiden yhteydessä maa-ainesta on havainnoitava ja tarpeen mukaan tehtävä lisämäärityksiä mahdollisista sulfidimaakerroksista, jotta mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamisalueella pystytään paremmin arvioimaan.

Rautasaostumaselvitys

Tutkimus toteutettiin, jotta voitiin arvioida metallien saostumista alueelle rakennettaviin salaojaverkostoihin. Metallien saostuminen on riippuvainen yleisesti veden happamuudesta (pH) sekä hapetus-pelkistysolosuhteista (redox). Tämän lisäksi alumiini ja ferrirauta (Fe3+) muodostavat vedessä organometallikolloideja, jotka voivat myös saostua salaojakerrokseen aggregaattien koon kasvaessa riittävästi.

Tulosten perusteella rauta ja alumiini voivat aiheuttaa saostumishaittaa. Näytteenottohetkellä mitattujen pitoisuuksien perusteella salaojituksen jälkeen ei todennäköisesti aiheudu kalkki- tai mangaanisaostumaa.

Näytteenottokerralla mitatuilla pitoisuustasoilla ferrirautaa saostuu sekä orgaanisen aineksen mukana että niukkaliukoisina hydrokseina (Me(OH)x) salaojaputkistoon. Saostumista tapahtuu erityisesti hapellisissa hapettavissa ja lievästi happamissa (pH yli 5,5) tai neutraaleissa olosuhteissa. Metallien saostumisesta aiheutuu mahdollisesti aikaa myöten myös salaojaputkia ympäröivän salaojituskerroksen tukkeutuminen, jolloin koko järjestelmän toiminta vaarantuu.

Salaojat suunnitellaan sijoitettavaksi nykyisen mitatun pohjavedenpinnan yläpuolelle, jotta vältetään metallipitoisen pohjaveden kulkeutuminen salaojajärjestelmään. Salaojiin suositellaan käytettäväksi putkikokoa 160 mm, jotta salaojien huuhtelu mahdollisten sakkautumisen ilmetessä olisi helpompaa. Myös välikaivoja esim. 15–20 m välein suositellaan salaojien huuhtomisen helpottamiseksi. Salaojatäyttömateriaalien laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota, jottei täyttömateriaalista aiheudu lisäriskiä tukkeutumiselle.

Pumppaamon purkuputki (paineputki) on syytä lähtökohtaisesti kasvattaa myös D>110 mm, jotta sen huoltoväliä saataisiin pidennettyä. Vaikka salaojajärjestelmä toteutettaisiin pohjaveden pinnan alapuolisena, hapettuu vesi pumpattaessa tehokkaasti, mikä lisää raudan ja muiden aineiden saostumista pumppaamolla ja sen jälkeisessä putkistossa ja siten tämän osuuden puhdistustarvetta.

Pilaantuneisuusselvitys

Kohteessa suoritettiin pilaantuneisuustutkimuksen näytteenotto kolmessa tutkimuspisteessä (pisteet NP3, NP4 ja NP8).

Öljyhiilivedyt: Maanäytteiden haihtuvien hiilivetyjen (bensiini) kokonaispitoisuudet olivat kaikissa näytteissä alle analyysitarkkuusrajojen. Myös yksittäisten parametrien (27 kpl) pitoisuudet olivat alle analyysitarkkuusrajojen. Pitoisuudet alittivat kaikilta osin asuinalueilla sovellettavat alemmat ohjearvot. Keskitisleiden (polttoöljy, diesel) pitoisuudet olivat alle analyysitarkkuusrajan <20 mg/kg. Pitoisuudet alittavat kaikilta osin valtioneuvoston asetuksen mukaisen alemman ohjearvotason 300 mg/kg. Raskaiden öljyhiilivetyjen (voiteluöljy) pitoisuudet olivat välillä <20-230 mg/kg. Pitoisuudet alittavat kaikilta osin valtioneuvoston asetuksen mukaisen alemman ohjearvotason 600 mg/kg. Öljyhiilivetyjen C10-C40 kokonaispitoisuudet alittivat kynnysarvon 300 mg/kg kaikissa näytteissä.

Vesinäytteet: Pisteistä NP4/PVP4 ja NP6/PVP6 otettiin myös pohjavesinäytteet. Haihtuvien öljyhiilivetyjen kokonaispitoisuudet (TVOC, C5-C10) olivat molemmissa näytteissä analyysin määritysrajan alittavia. Myös yksittäisten parametrien pitoisuudet olivat alle analyysien määritysrajojen. Keskitisleitä (C10-C22) ja raskaita öljyhiilivetyjä (C22-C40) ei myöskään havaittu.

PAH-yhdisteet: Polyaromaattisten hiilivetyjen eli PAH-yhdisteiden kokonaispitoisuudet olivat molemmissa tutkituissa näytteissä alle analyysitarkkuusrajan (<3,0 mg/kg). Esimerkiksi PAH-yhdisteiden kokonaispitoisuuden kynnysarvo on 15 mg/kg, alempi ohjearvo 30 mg/kg ja ylempi ohjearvo 100 mg/kg. Yksittäisistä PAH-yhdisteistä havaittiin pisteessä NP4(0-0,5 m) fluoranteenia (0,47 mg/kg) ja pyreeniä (0,33 mg/kg). Pitoisuudet ovat pieniä. Fluoranteenille kynnysarvo on 1 mg/kg, pyreenille ei ole asetettu viitearvoa. PAH-yhdisteitä havaitaan yleisesti esimerkiksi jäteöljyissä, kreosoottiöljyssä ja tuhkissa. PAH-yhdisteitä muodostuu aina epätäydellisessä palamisessa, joten niitä esiintyy ympäristössä myös luonnostaan (esim. metsäpalot). PAH-yhdisteet ovat heikosti kulkeutuvia ja hitaasti hajoavia.

Metallit: Maanäytteistä mitattiin kannettavalla Innov-X-röntgenfluoresenssi -analysaattorilla alkuaineiden suuntaa antavat pitoisuudet. Mittauksissa ei havaittu kohonneita pitoisuuksia. Arseenin (As) osalta havaittiin kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia. Pitoisuustaso varmistettiin laboratoriossa. Laboratorioanalyyseissä ei havaittu kohonneita pitoisuuksia. Myös arseenin pitoisuudet olivat pieniä. Pitoisuudet alittivat kaikilta osin valtioneuvoston asetuksen (214/2007) mukaiset kynnysarvotasot ja esimerkiksi asuinalueilla sovellettavat alemmat ohjearvotasot.

Nyt suoritettujen tutkimusten perusteella kohteessa ei havaittu valtioneuvoston asetuksen (214/2007) mukaisen kynnysarvotason tai alemman ohjearvotason ylittäviä pitoisuuksia. Tutkimustulosten perusteella kohdealueella ei ole tarve suorittaa maaperän kunnostustoimenpiteitä.

Tutkimuspisteverkko oli kuitenkin harva ja toimintoja on ollut kohteessa kauan, joten hankkeen toteutusvaiheessa kannattaa havainnoida mahdollista pilaantuneisuutta. Mikäli pilaantuneisuutta havaitaan, tulee pilaantuneisuuden taso varmistaa esimerkiksi pikatestein/laboratorioanalyysein ja tulosten perusteella tehdä tarvittavat jatkotoimenpiteet. Mahdollisia jatkotoimenpiteitä varten, mikäli pilaantuneisuutta havaitaan, tulee olla yhteydessä myös paikalliseen ympäristöviranomaiseen (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus).

Rakennettavuus

Alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Selvitysalueella maanpinta on yleisesti tasaista, tasovälillä +5,7…+8,4. Tutkimusaikana (15.6.2022) pohjavesi oli selvitysalueella Koulukadun puolella tasovälillä +1,0…+4,2 eli 4,0…6,5 m syvyydessä maanpinnasta. Torikadun ja Saaristonkadun kulmassa oleva pohjavesiputki puolestaan oli kuiva, eikä pohjavettä havaittu lainkaan tason +0,2 yläpuolella, eli 7,1 m syvyydellä maanpinnasta. Kohteen ympärille sijoittuvien vanhojen tutkimusten mukaan pohjavesi on selvitysalueen läheisyydessä ollut tasolla +0,4…+1,8, eli 4,6…6,6 m syvyydessä maanpinnasta. Sadannasta ja vuodenajasta riippuen pohjavedenpinta vaihtelee yleensä ±0,3…0,5 m.

Maakerrosjako on selvitysalueella yleispiirteissään seuraava:

- täyttö, Hk ja HkMr 2,0…4,5 m
- löyhä, routiva siltti, savinen siltti ja laiha savi 2,5…5,5 m
- keskitiivis silttinen hiekka 3,5…9,5 m
- tiivis silttinen hiekka/hiekkamoreeni
- kallio

Tutkimusalueella esiintyy löyhiä, hienojakoisia hiekkakerrostumia, sekä voimakkaasti kokoonpuristuva savi-silttikerrostuma. Näiden kerrosten painumista ja painumaeroista johtuen suunniteltujen kerrostalojen rakennusten runko ja alapohja perustetaan tukipaaluilla tiiviin pohjamaakerroksen varaan. Paaluja suunnittelussa ja paalutustöissä noudatetaan Paalutusohjetta 2016 (PO 2016) RIL 254-2016 ja paalumateriaalin valmistajan ohjeita. Paalutustyöluokka määräytyy geoteknisen luokan ja seuraamusluokan perusteella. Yli 8-kerroksisten, kellarikerros mukaan luettuna, rakennusten osalla geotekninen luokka on alustavasti GL2, seuraamusluokka CC3 ja paalutustyöluokka PTL3. Paaluina voidaan käyttää teräsbetonipaaluja.

Alapohja tehdään kantavana rakenteena. Kantavan alapohjan lämmöneriste kannatetaan kantavasta rakenteesta. Mikäli alapohja betonoidaan maata vasten, alapohjan lämmöneristeen alle tehdään vähintään 0,4 m paksu kapillaarisen vedennousun katkaiseva salaojituskerros kiviaineksesta, joka täyttää julkaisun Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus RIL 126-2009, kuvan 3.6 rakeisuusohjealueen 1a vaatimukset.

Perusmuurin ja alapohjan liittymässä on suositeltavaa käyttää tiivistyskaistaa / radonhuopaa. Tiivistyskaistan tarpeellisuus korostuu, kun taloissa tavoitellaan erittäin hyvää ilmatiiveyttä. Tiivistyskaistalla estetään lattian alla mahdollisesti olevien kaasumolekyylien pääsyn huonetilaan, joita ovat radon, mikrobit ja tavanomainen maan haju. Alapohjarakenteen tuuletus, pohjamaan kallistukset, yms. ks. Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017 ja Pohjarakenteiden suunnittelu RakMK-21753.

Rakennusten ja rakenteiden lopullinen perustamistapa, yms. määritetään täydentävien pohjatutkimustulosten perusteella ja valinnan tekee aina ao. hankkeen pohjarakennussuunnittelija. Rakennus- ja putkikaivannoissa kaivuluiskat, tarvittava pohjaveden alentaminen, sekä kaivannon tukeminen varmistetaan lisätutkimuksilla ja mitoituslaskelmilla rakennussuunnittelun yhteydessä.

3.3.7. **Hulevesiselvitys**

Sitowise Oy on laatinut hulevesiselvityksen 15.3.2024 sekä hulevesien hallinnan yleissuunnitelman, joka on selostuksen liitteenä.

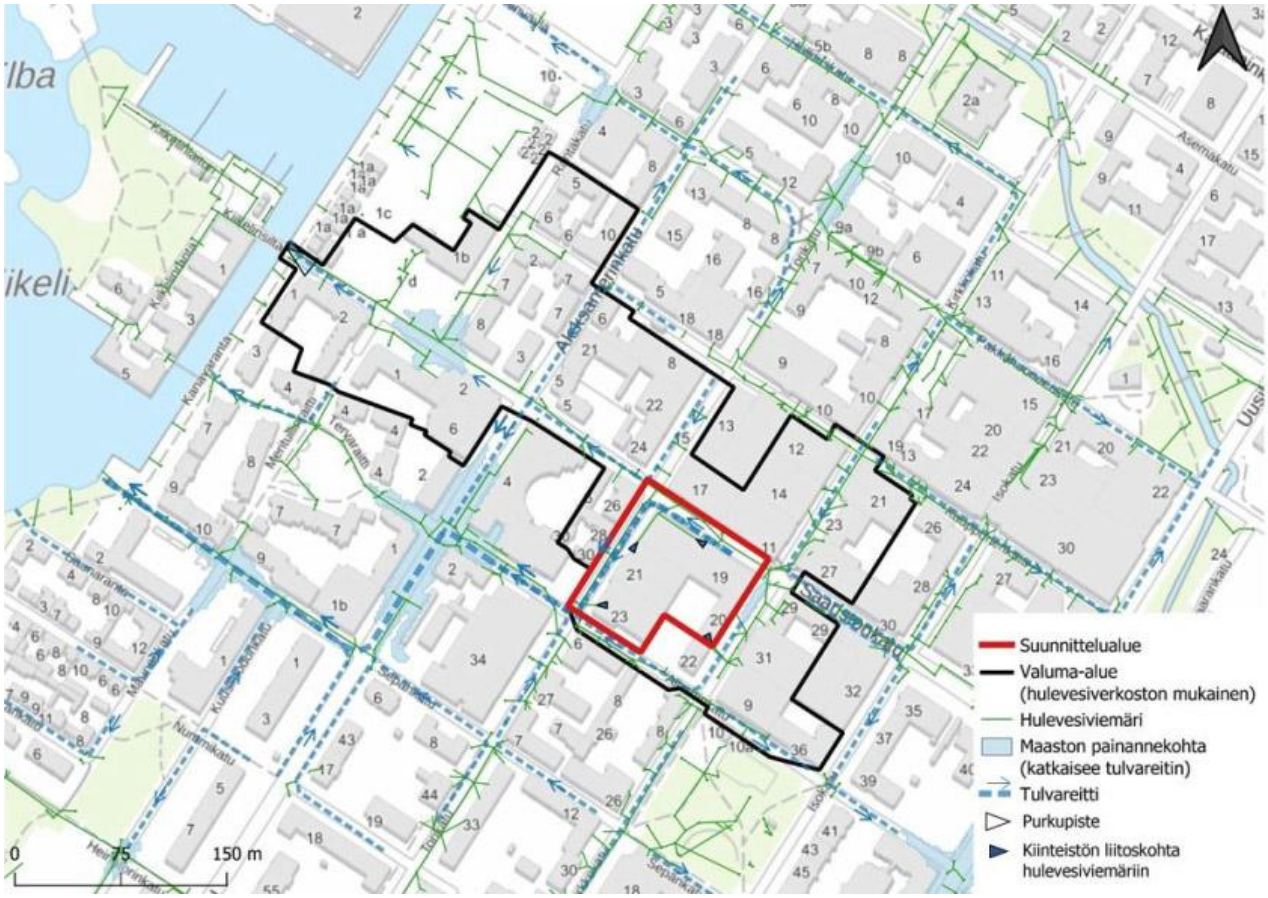
Hulevesiselvityksessä esitetään hulevesien nykytila, arvio suunnitellun maankäytön hulevesivaikutuksista ja hulevesien hallinnan tavoitteista. Tavoitteiden pohjalta on laadittu ehdotus kohteessa tarvittavista hulevesien hallinnan toimenpiteistä, niiden sijainneista, tilavarauksista ja yhtymäkohdista ulkopuoliseen hulevesijärjestelmään.

Suunnittelualue on nykytilassa lähes kokonaan rakennettua pintaa. Rakennetusta pinnasta suurin osa on kattopintaa.

Suunnittelualueen korkein kohta sijaitsee tontin 2 sisäpihalla (+8.3). Suunnittelualueella Kirkkokadun reuna on melko tasainen (noin +8.0). Albertinkatu ja Saaristonkatu laskevat luoteeseen. Torikatu

laskee Saaristokadulta kohti Albertinkatua. Suunnittelualueen matalin kohta on Torikadulla (+6.1). Maasto laskee suunnittelualueelta luoteeseen kohti merta.

Suunnittelualue on osa n. 7,5 hehtaarin laajuista valuma-aluetta, jolta hulevedet purkavat Meri-tullin kanavaan. Selvitysalueella on verkostokartan mukaan neljä liitospistettä hulevesiviemäriin. Selvitysalueen tulvareitteinä toimivat ympäröivät katualueet (Saaristokatu, Kirkkokatu, Albertinkatu ja Torikatu). Hulevedet kulkeutuvat tulvareittejä pitkin Aleksanterinkadun ja Albertinkadun risteykseen maaston painannekohtaan, joka katkaisee tulvareitin.



Kuva 11 Suunnittelualueen nykytilan valuma-alue ja tulvareitit. Kuva: Sitowise Oy, taustakartta: Maanmittauslaitos.

Selvitysalue on suunnitelmissa kokonaisuudessaan kattoa ja kansipihaa. Pihan viitesuunnitelman mukaisesti kansirakenteelle on suunniteltu istutusalueita sekä leikki- ja oleskelualueita.

Alustavan pihasuunnitelman ja tontinkäyttösuunnitelman mukaisen rakentamisen myötä selvitysalueella muodostuvien hulevesien määrä vähenee ja rankkasateiden aikaiset huippuvirtaamat pienenevät. Hulevesimäärät vähenevät kansipihalle suunniteltujen kasvillisuusalueiden vuoksi. Tulevalla maankäytöllä suunnittelualueen keskimääräinen valuntakerroin on 0,86 ja mitoitusvirtaama 92 l/s. Valuntakertoimet ja laskennalliset mitoitusvirtaamat on esitetty tarkemmin tonttikohtaisesti taulukossa 1. Tulevassa tilanteessa muodostuva hulevesien kokonaistilavuus on 55 m3, mikä tarkoittaa noin 10 % vähennystä verrattuna nykytilanteeseen. Hulevesien laadun kannalta tilanne paranee hieman verrattuna nykytilanteeseen.

Hulevesien hallinnan tarve on ensisijaisesti määrällinen. Suunnittelualueen kiinteistöt ovat kauttaaltaan kattoa tai kansipihaa. Kiinteistöillä ei sijaitse ajoneuvoliikennöityjä alueita, joten

hulevesille ei ole laadullisen käsittelyn tarvetta. Vastaanottavan hulevesiviemärin kapasiteettitarkastelun perusteella hulevesiviemäri on kapasiteetiltaan alimitoitettu, minkä vuoksi kiinteistöillä tarvitaan hulevesien viivytystä.

Selvitysalue on hulevesien hallinnan kannalta haastava, sillä piha-alueet ovat kansipihaa ja rakennukset rajautuvat tonttirajaan. Tehokas keino hulevesien määrälliseen hallintaan on vähentää muodostuvien hulevesien määrää hajautetulla hulevesien hallinnan menetelmillä. Näitä menetelmiä ovat alustavassa pihasuunnitelmassa esitetyt istutusalueet ja -astiat. Lisäksi hulevesien määrää voidaan vähentää esimerkiksi viherkatoilla, jos näiden toteuttaminen on kohteessa mahdollista. Hajautetulla hulevesien hallinnalla saadaan hieman vähennettyä muodostuvien hulevesien määrää verrattuna nykytilanteeseen, ja näin myös pienennettyä vaadittua viivytystilavuutta.

Nykyisen maankäyttösuunnitelman mukaisella hajautetulla hallinnalla hulevesien viivytystilavuuden tarvetta saadaan pienennettyä noin 6 m^3 (10 %). Lisäksi viivytystilavuuden tarvetta voidaan pienentää vähentämällä hulevesien muodostumista esimerkiksi viherkatoilla. 100 m^2 viherkattoa vähentää mitoitettua viivytystilavuutta 1 m^3.

Hajautettujen hulevesien hallintamenetelmien lisäksi selvitysalueella tulee toteuttaa hulevesien viivytystä. Suunnittelualueella ei ole maanvaraisia alueita, joten ainoa varteenotettava sijainti viivytykselle on kansirakenteen alla. Viivytys voidaan toteuttaa esim. säiliörakenteena, joka sovitetaan kansirakenteen alle muiden toimintojen kanssa. Viivytysrakenteiden tarkempi sijainti määrittyy jatkosuunnittelussa. Viivytysrakenteet toteutetaan painovoimaisina rakenteina, jos tämä on korkojen puolesta mahdollista. Jos painovoimaista järjestelmää ei pystytä toteuttamaan, tulee turvautua hulevesien pumppaukseen. Viivytys mitoitetaan siten, että viivytystilavuutta on 1 m^3 / 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa. Viivytys on esitetty tonttikohtaisesti: tontilla kaksi viivytystilavuutta tulee olla 11 m^3, tontilla viisi 10 m^3, tontilla seitsemän 19 m^3 ja tontilla kahdeksan 11 m^3. Viivytystilavuutta on yhteensä 51 m^3 ja se voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa myös tonttien yhteisenä järjestelmänä.

Selvitysalueella muodostuvat hulevedet ehdotetaan purettavaksi vastaanottavaan hulevesiviemäriin tonttikohtaisesti noudattaen nykyisten hulevesiviemäreiden liitospisteiden sijainteja. Hulevesiliitoksien sijainnit tarkentuvat LVI-suunnittelun yhteydessä ja lopulta Oulun vedeltä haettavan liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Hulevesiviemärin välityskapasiteetin ylittyessä hulevesien tulvareittinä toimivat viereiset katualueet. Tulvareitit on esitetty tarkemmin selostuksen liitteenä olevalla suunnitelmakartalla. Tulevalla maankäytöllä kansipihalla muodostuville hulevesille tulvareittinä toimii porraskäytävä kansipihalta Kirkkokadulle. Hulevesien johtuminen porraskäytävän tulvareitiltä pysäköintitasolle tulee estää. Kirkkokadulla sijaitsee vähäinen painanne, joka katkaisee katualueen tulvareitin. Painanne ei kuitenkaan muodosta riskiä kiinteistön rakenteille.

Rakentamisen aikana muodostuvien hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, sillä rakentamisen aikana hulevesien laatu heikentyy ja kuormitus lisääntyy. Työmaavesiä ei saa johtaa suoraan hulevesiviemäriin, jos niistä aiheutuu haittaa veden laadun tai virtaamien osalta. Rakennusmateriaalien ja rakentamisen aikaisten jätteiden asianmukaisella varastoinnilla sekä tarvittaessa esimerkiksi ritiläkaivojen suojaamisella voidaan ehkäistä rakentamisen aikaista kuormitusta hulevesiviemäriin. Kiinteistöjen haltijat vastaavat rakennuksen aikaisten hulevesien hallinnasta.

Ehdotus hulevesiä koskevasta kaavamääräyksestä: ”Hulevesiä tulee viivyttää yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 3–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

Suunnittelukohteessa muodostuvien hulevesien määrää vähennetään hajautetuilla hulevesien hallintamenetelmillä, joita ovat kansipihalla toteutettavat istutusalueet sekä puoliläpäisevät pinnoitteet. Nykytilanteeseen verrattuna muodostuvien hulevesien kokonaismäärää vähenee noin 6 m3 eli noin 10 % kansipihalle sijoitettavien istutusalueiden ansiosta.

Jatkosuunnittelussa tulee mahdollisuuksien mukaan maksimoida hajautettujen hallintaratkaisujen määrä. Esimerkiksi kasvattamalla istutusalueiden määrää tai hyödyntämällä muita hulevesien muodostumista vähentäviä ratkaisuja, kuten viherkattoja.

Vastaanottavan hulevesiviemärin rajallisen kapasiteetin vuoksi kiinteistöltä edellytetään viivytystä. Kiinteistöillä ei ole maanvaraisia alueita, vaan kohde on kokonaisuudessaan kansi- tai kattopintaa. Tämän vuoksi viivytysrakenne tulee sijoittaa kansipihan alle. Jatkosuunnittelussa viivytysrakenteelle tulee osoittaa sijainti ja riittävä tilavaraus. Viivytyksen mitoitus on selvityksessä käytössä olleella maankäyttösuunnitelmalla selvitysalueella yhteensä 51 m^3. Viivytystilavuutta voidaan pienentää vähentämällä muodostuvien hulevesien määrää esimerkiksi viherkatoilla.

Suunnittelualueella toteutettava viivytys ei yksin ratkaise yleisen alueen hulevesiviemärin 400 B kapasiteettiongelmaa, vaan viivytystä tulee toteuttaa laajemmin alueen tulevissa hankkeissa.

Selvitysalueen tulvareitteinä toimii läheiset katualueet. Kansipihan tulvareitin suunnittelussa täytyy huomioida, ettei hulevedet pääse porraskäytävää pitkin pysäköintitasoille.

3.3.8. **Tuuliviihtyisyyselvitys**

Sweco on laatinut selvityksen 16.12.2025.

Työssä arvioitiin korttelin uudistuksen vaikutuksia tuuliviihtyisyyden ja tuuliturvallisuuden kannalta. Selvityksen analyysi suoritettiin virtauslaskenta-menetelmällä (computational fluid dynamics, CFD) käyttäen hyväksi Ilmatieteen laitoksen ylläpitämän Oulun Vihreäsaaren sataman mittausaseman tuulidataa vuosien 2006–2025 tuulihavainnoista. Tuulisuutta arvioitiin virtuaalisessa tuulitunnelissa.

Tuuliviihtyisyyskriteeri luokittelee alueet erilaisiin kategorioihin perustuen sekä virtauslaskennasta saaduilla tuulen nopeuksilla, jotka evaluoidaan 1,5 m että tuulitilastoista määritettyjen esiintymistodennäköisyyden avulla. Tuuliviihtyisyyskriteerin kategoriat kuvaavat viihtyisyyttä toimintojen perusteella, joihin kuhunkin kategoriaan luokiteltu alue sopii.

On olemassa useita erilaisia tuuliviihtyisyyskriteerejä, jotka perustuvat ihmisten tuntemuksiin. Esimerkiksi sopeutuminen vallitsevaan ilmastoon vaikuttaa tuntemuksiin, joten yhtä oikeaa kriteeriä ei ole olemassa. Tähän työhön valittiin kirjallisuudessa yleisesti esiintyvä alkuperäiseen Lawson LDDC -kriteeriin perustuva muokattu kriteeri. Muokattu Lawson-kriteeri perustuu tunnin keskituulennopeuteen ja määrittää erilliset mukavuus- ja turvallisuuskategoriat. Muokattu Lawson-kriteeri on määritelty Taulukoissa 2 ja 3.

Taulukko 2. Tuuliviihtyisyyden arvioinnissa käytetty muokattu Lawson LDDC –kriteeri.

Kategoria	Tuulen keskinopeus (5% ylitystodennäköisyys)	Kuvaus
Toistuva istuminen	2.5 m/s	Ulkona istuminen, esim. ravintolat, kahvilat, jne.
Satunnainen istuminen	4 m/s	Satunnainen istuminen, esim. yleiset ulkotilat, satunnaiseen käyttöön tarkoitetut parvekkeet ja terassit, jne.
Seisominen	6 m/s	Sisäänkäynnit, linja-autopysäkit, katetut jalkakäytävät tai läpikulkukäytävät
Kävely	8 m/s	Ulkotilojen jalkakäytävät tai kävelytiet
Epämukava	> 8 m/s	Epämukava tavanomaiselle jalankulkijalle

Taulukko 3. Tuulen turvallisuuden arvioinnissa käytetty muokattu Lawson LDDC –kriteeri.

Kategoria	Tuulen keskinopeus (0.022% ylitystodennäköisyys)	Kuvaus
Vaarallinen	15 m/s	Turvallisuusriski erityisesti haavoittuvassa asemassa oleville jalankulkijoille ja pyöräilijöille

Kuva 12 Tuulisuuden arvioinnissa käytetty muokattu Lawson LDDC-kriteeri. Kuva: Sweco.

Johtopäätökset:

Oulun Vihreäsaaren sataman havaintoaseman mukaan todennäköisin tuulensuunta on kaakon ja etelän välinen suunta (150 °). Talvikaudella esiintyy suurempia tuulen nopeuksia kuin kesällä. Puusto ja kasvillisuus jätettiin pois simulointimallista 'Best Practise Guideline' –ohjeiden mukaisesti. Puustolla ja kasvillisuudella on tyypillisesti virtausnopeuksia pienentävä vaikutus maanpinnan läheisyydessä, joten simulointitulokset tältä osin esittävät "pahinta skenaariota" ja ovat ns. varmalla puolella. Tuuliviihtyisyystuloksia ja näiden perusteella tehtäviä johtopäätöksiä painotettiin kesäkauden osalta enemmän, koska ihmiset tyypillisesti viettävät enemmän aikaa ulkona kesäkaudella.

Tuuliturvallisuuden osalta tuloksissa ei havaittu 'Vaarallinen'-luokituksen alueita. Korjaaville toimenpiteille ei tarvetta.

Tuuliviihtyisyyden johtopäätökset painottaen kesäkauden tuloksia olivat:

• Sisäpihan oleskelualue sijoittui pääsääntöisesti "Satunnainen istuminen" -kategoriaan.

• Punaisella ympyröity kohta viereisessä kuvassa sisälsi "Seisominen" –kategorian alueen

• Analyysi ei sisältänyt maisemasuunnitelmaan merkattua aitaa ja köynnöstä oleskelualueen läheisyydessä.

• Huomio: Aidalla ja sen läheisyydessä olevalla kasvillisuudella arvioitiin olevan positiivinen vaikutus sisäpihan tuuliviihtyisyydelle, ja näiden tuulelta suojaaviin ominaisuuksiin olisi hyvä kiinnittää huomiota.

• Korjaaville toimenpiteille ei tarvetta. Suunnittelussa jo mukana olevalla aidalla ja kasvillisuudella mahdollista parantaa sisäpihan tuuliolosuhteita.

• Saaristonkadun, Kirkkokadun, Albertinkadun ja Torikadun osalta 'Huonoimman kauden' tuloksien perusteella tuuliviihtyisyys sisälsi korkeimmillaan 'Seisominen'-luokituksen alueita, jotka soveltuvat sisäänkäynneille ja kulkuväylille. Korjaavia toimenpiteitä ei tarvita.

• Ravander-korttelin muussa lähiympäristössä ei havaittu 'Huonoimman kauden' tuloksien perusteella kuin korkeintaan 'Seisominen'-luokituksen alueita, jotka sijaitsivat kävelykaduilla tai autoteillä. Korjaavia toimenpiteitä ei tarvita.

• Rakennusten katoilla sijaitsevilla kattoterasseilla evaluoitu tuuliviihtyisyys asettui pääasiassa 'Satunnainen istuminen' tai 'Toistuva istuminen' –kategorioihin, ja vain pieniltä osin tavoitteena olleeseen "Seisominen" kategoriaan. Korjaaville toimenpiteille ei tarvetta.

3.3.9. **Ympäristömeluselvitys**

Promethor Oy on laatinut selvityksen 6.6.2025.

Selvityksessä on tarkasteltu laskennalliseen mallinnukseen perustuen tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamia melutasoja korttelissa. Melun laskennallinen mallinnus on tehty ohjelmalla Datakustik CadnaA 2023 MR2 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Tulosten tarkastelussa on käytetty valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja ja ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeita. Melutasoja on tarkasteltu ennusteliikenteen tiedoilla niiden ollessa nykyliikennemääriä suuremmat. Laskennallisella mallinnuksella on tarkasteltu suunniteltujen ulko-oleskelualueiden melutasot ja sen perusteella on määritetty suositukset suunniteltujen asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimuksille sekä parvekerakenteiden äänitasoerovaatimuksille. Tieliikenteen lisäksi selvityksessä on otettu huomioon tulevaisuudessa Saaristonkadulle mahdollisesti rakentuva raitiotie, joka kääntyy Torikadulle Merikosken siltoja kohti. Raitiotien tarkemmista linjauksista ei ollut tiedossa selvityksen laadintahetkellä suunnitelmamateriaalia. Raitiotieliikenteen aiheuttaman meluvaikutuksen huomioimiseksi selvityksessä on käytetty Tampereen raitiotien liikennetietoja.

Kaavoituksen ja maankäytön suunnittelussa sovellettavat ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla. Melutason ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille enimmäisäänitasoille.

Suositus kaavamääräyksestä:

Asuntojen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on enintään 34 dB(A) ja määräytyy pääasiallisesti raitiotien tiukasta kaarteesta ja sen mahdollisesta kaarrekirskunnan melusta johtuen. Kauempana kaarteesta ja muilla julkisivuilla pienempikin ulkovaipan äänitasoerovaatimus riittäisi laskennallisesti asuinhuoneiden sisämelun ohjearvojen täyttämiseksi, mutta kerroksessa kuusi ja tätä alemmissa kerroksissa asuinhuoneiden ulkovaipan vähimmäisäänitasoeroksi ulkoa kantautuvaa melua vastaan

suositellaan määrättävän kaikilla kadun puoleisilla julkisivuilla 34 desibeliä. Rakennusten päädyissä, sisäpihan puoleisilla julkisivuilla sekä korkeissa torniosissa kauttaaltaan – sekä viihtyvyyshaitan riskin näkökulmasta että sisämelutason ohjearvojen täyttymisen näkökulmasta – riittää ympäristöministeriön mukainen vähimmäisvaatimus ΔLA ≥ 30 dB(A).

Mikäli kaavoituksessa halutaan ohjata akustisesti laadukkaiden liike- ja/tai toimistotilojen toteutukseen, voidaan siinä esittää määräyksiä myös näiden tilojen sijoittumisesta ja/tai määräyksiä niiden ulkovaipan ääneneristävyydestä.

Mikäli raitiotiestä ei aiheudu merkittävää kaarrekirskuntaa, julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiääni-tasot ovat kaikilta osin alle 65 dB, eikä asuntojen avautumissuunnille tai parvekkeiden sijoittelulle ole tarve esittää rajoituksia.

Tampereen raitiotieliikenteen meluohjeen 2024, sekä Tampereen Raitiotie Oy – Kaarrekirskuntaselvityksen 2024 perusteella kaarrenopeuksien ollessa alle 25 km/h voidaan olettaa, että kaarre ei aiheuta kirskuntaa kaarresäteestä riippumatta. Tämän nopeuden ylittyessäkään kaarrekirskuntaa ei kaikissa kaarteissa esiinny. Mikäli raitiotien oletetaan aiheuttavan merkittävää kaarrekirskuntaa, ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A) rakennusmassan pohjoisosassa alemmalla rakennusmassaosalla. ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeen mukaan 66 dB(A) tai sitä suurempien melutasojen vaikutuspiirissä olevien asuntojen tulisi aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto) ja parvekkeiden sijaan rakentaa viherhuoneita. Ohje ei koske hotelleja tai liiketiloja.

Parvekkeet suositellaan toteutettavan suunnitellusti lasitettuina sekä katujen puolella sisäänvedettyinä. Melun ohjearvojen täyttämiseksi parvekkeilla tarvittava meluntorjunta, kuten lasinvälitiivisteet sekä mahdolliset kiinteät rakenteet, tulee mitoittaa parvekekohtaisesti jatkosuunnittelussa.

3.3.10. **Liikenneselvitys**

WSP Finland Oy on laatinut selvityksen 22.5.2026.

Suunnittelukohde sivuaa pyöräilyn pääreittiä Torikadulla ja pyöräilyn aluereittiä Kirkkokadulla. Kirkkokatu on korttelin kohdalla osa Rotuaarin kävelykatualuetta. Kohteen jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ovat erinomaiset. Kohde sijaitsee keskustatoimintojen lisäksi lähellä mm. Torinrantaa ja suistoalueen puistoja, jotka tarjoavat erinomaisen pääsyn kaupungin viihtyisimmille ja suosituimmille kävely- ja pyöräilyreiteille.

Suunnittelukohteen lähin linja-autopysäkki sijaitsee korttelin kohdalla Torikadulla ja sen pysäkkipari Saaristonkadun liittymän pohjoispuolella, johon on matkaa alle sata metriä. Saaristonkadulla Rotuaarin tuntumassa sijaitsee toinen pysäkkipari, jotka sijaitsevat noin 100-200 metrin etäisyydellä toisistaan. Näiden kahden pysäkkiparin kautta liikennöivät lähes kaikki Oulun seudun joukkoliikenteen linjat.

Saaristonkatu ja Torikatu ovat Oulun keskustassa joukkoliikennekatuja. Oulun kaupunki varautuu tulevaisuudessa joukkoliikenteen toteutusedellytyksiin katutilassa.

Suunnittelukohde on linja-autolla erittäin hyvin saavutettavissa. Kohteesta on Oulun rautatieasemalle matkaa noin 850 metriä kävellen tai pyörällä. Autolla lyhin reitti on noin kilometri.

Kortteli rajautuu pohjoisessa Saaristonkatuun, lännessä Torikatuun, etelässä Albertinkatuun ja idässä Kirkkokatuun. Saaristonkatu on alueellinen kokoojaväylä. Ydinkeskustan alueella kaduilla on 30 km/h

alueellinen nopeusrajoitus. Lähimmät pohjois-eteläsuuntaiset alueelliset kokoojaväylät sijaitsevat Aleksanterinkadulla ja Uusikadulla.

Pääväylät ovat tyypillisesti vilkkaita taajaman läpi tai niiden ohi kulkevia tai keskustaan johtavia pääkatuja sekä eri kaupunginosia yhdistäviä pääkatuja, joita pitkin mm. elinkeinoelämän raskaan liikenteen kuljetukset hoituvat. Alueelliset kokoojaväylät ovat eri kaupunginosista toiseen läpikulkuliikennettä välittäviä pääkokoojakatuja, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja niitä edelleen pääväyliin.

Raskas liikenne käyttää alueellisia kokoojaväyliä pääasiassa väylien varrella tai niiden lähellä olevien maankäyttötoimintojen vuoksi. Paikalliset kokoojaväylät kytkevät alueen toiminnot alueellisiin kokoojaväyliin tai pääväyliin. Paikallisen kokoojaväylän roolina on palvella ko. alueen sisältä alkavaa ja sinne päättyvää liikennettä. Tonttikadut ovat maankäyttöä välittömästi palvelevia katuja, joiden avulla liitetään maankäytön toiminnot muuhun liikenneverkkoon.

Selvityksessä on tarkasteltu kahta vaihtoehtoa käyttötarkoitusten suhteen: vaihtoehto 1 (asuinrakentaminen) sekä vaihtoehto 2 (asunnot ja majoitus).

Vaihtoehdossa 1 tulee osoittaa perusnormin mukaan tontille sijoitettuna vähintään 130 autopaikkaa (sisältäen esteettömät autopaikat) ja pysäköintinormien joustomahdollisuuksia hyödyntäen vähintään 105 autopaikkaa (sisältäen esteettömät autopaikat). Velvoitepyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 832 kpl (sis. erikoispyöräpaikat).

Vaihtoehdossa 2 tulee osoittaa perusnormin mukaan tontille sijoitettuna vähintään 131 autopaikkaa (sisältäen esteettömät autopaikat) ja pysäköintinormien joustomahdollisuuksia hyödyntäen vähintään 99 autopaikkaa (sisältäen esteettömät autopaikat). Velvoitepyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 588 kpl (sis. erikoispyöräpaikat).

Suunnitelmassa on esitetty pysäköintikellarin kahteen tasoon vaihtoehdosta riippuen yhteensä 137-143 autopaikkaa. Polkupyöräpaikkoja on esitetty 599-873 kpl. Liiketilojen vaatimat 11 autopaikkaa osoitetaan näiden lisäksi yleiseen pysäköintilaitokseen.

Velvoitepysäköintipaikkojen toteuttamisessa huomioidaan Oulun kaupungin pysäköintinormien vaatimukset. Pyöräpysäköintinormit edellyttävät, että asuinkerrostalojen pyöräpaikoista vähintään 50 % on katetussa ja lukittavassa sisätilassa (voi olla puolilämmin tila), joka on saavutettavissa helposti pyörää taluttaen. Kaikki muut pyöräpaikat voivat olla ulkona, mutta niiden tulee olla runkolukittavia. Sisätilassa oleville pyöräpaikoille suositellaan runkolukitusta.

Liiketilojen pyöräpaikat ovat tontin puolella kadunvarrella ja asuntojen pyöräpaikat ovat pysäköintikellarissa, joka on saavutettavissa pyöränkuljettamiseen soveltuvalla hissillä tai suoraan katutasolta.

Pyöräpysäköinnin toteutus on määrältään hieman enemmän ja laadultaan selvästi parempaa kuin pysäköintinormit edellyttävät.

Autopysäköintikellarin molempiin kerroksiin ajetaan kahden yksiajorataisen ja kaksisuuntaisen ajorampin kautta. Ylempi pysäköintitaso on samalla tasolla kadun kanssa.

Pelastustiet korttelin tonteilla hoituvat katualueen kautta. Korttelin keskelle jää katutasosta noin neljä metriä ylempänä oleva kansipiha, jonka kautta pelastautuminen järjestetään muutoin kuin tikasautolla. Kansipihalle kulku tapahtuu hissillä tai porrasluiskalla kadulta.

Suunnittelussa on huomioitu Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen Pelastustieohje. Pelastus- ja ensihoitoyksiköt pääsevät suoraan rakennuksen porrashuoneiden läheisyyteen. Pelastusyksiköiden

on lisäksi päästävä lähelle (< 50 metriä) alueelle toteutettuja sammutusveden ottopaikkoja sekä rakennusten paloilmoitinkeskuksia, sprinklerikeskuksia, sprinklerin lisäveden syöttöyhteitä, kuivanousuja ja savunpoiston ohjauskeskuksia. Ympäröivät kadut soveltuvat pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle.

Saaristonkadun liikennemäärä on nykyisin Oulun kaupungin liikennemallin (2021) mukaan 6300 ajon./vrk ja katuparina toimivalla Albertinkadulla 5600 ajon./vrk. Torikadulla liikennettä on korttelin kohdalla 2400 ajon./vrk. Saaristonkatu on joukkoliikenteelle kaksisuuntainen, mutta muulle autoliikenteelle yksisuuntainen Torinrantaan päin. Albertinkatu on niin ikään yksisuuntainen rannasta itään päin. Liikenne-ennustetilanteessa vuonna 2040 Saaristonkadun liikennemäärä nousee 7600 ajon/vrk:ssa ja Albertinkadulla 6600 ajon./vrk:ssa. Torikadulla liikennemäärä nousee maltillisemmin 2900 ajon./vrk:ssa.

Kohteen synnyttämästä liikenteestä 55 % tapahtuu kestävillä kulkumuodoilla. Autoliikennettä ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” –ohjeen perusteella syntyy arviolta yhteensä noin 520 ajon./vrk, josta huoltoliikennettä on 2 %. Asumisen osuus tuotoksesta on 290 ajon./vrk. Nykyisin kohde aiheuttaa autoliikennettä arviolta 440 ajon./vrk.

Kohteen synnyttämä uusi liikenne jakaantuu oletettavasti kohtuullisen tasaisesti Torikadulle ja Albertinkadulle. Lähialueen katuverkon liikennemääriin ei synny merkittävää lisäystä hankkeen vuoksi, eikä hanke aiheuta välittömiä toimenpidetarpeita lähialueen nykyisille liikennejärjestelyille.

Huomioitavaa on, että liike- ja toimitilojen autoliikenteen koko tuotos ei suoraan kohdistu kortteliin päättyvänä tai sieltä alkavana autoliikenteenä. Keskustan kohteissa asioinnille on tyypillistä, että käytetään keskitettyjä julkisia pysäköintilaitoksia tai kadunvarren pysäköintimahdollisuuksia kaikkialla keskustassa.

Jätehuoltoliikenteen yhteys on Albertinkadun puolelta siten, että jäteauto ajaa sisään ja tulee ulos keula edellä. Korttelissa on keskitetty jätepiste katutasossa kansipihan alapuolella. Jäteauton kääntymisen tilatarve on varmistettu ajouratarkasteluin. Muu mahdollinen huolto- ja saattoliikenne operoidaan henkilö- tai pakettiautolla.

Korttelin rakennusten muotoilussa ja sijoittelussa on huomioitu katujen liittymäalueiden näkemävaatimukset sekä Saaristonkadulla tehokkaan joukkoliikenteen toteutusmahdollisuus. Pyöräpysäköintien sisäänkäyntejä ei ole sijoitettu Saaristonkadun puolelle, jottei sinne ohjaudu lisää pyöräliikennettä.

Kohteen pyöräpysäköintipaikat on lähes kaikki osoitettu pysäköintitasoille helposti saavutettavaan sisätilaan. Kansipihalla on vierailuun soveltuvia runkolukittavia pyöräpaikkoja. Ylemmälle pysäköintitasolle pääsee suoraan kadulta (samassa tasossa) useasta eri puolilla korttelia olevista sisäänkäynneistä ja alemmalle pysäköintikannelle pyörien kuljettamiseen soveltuvalla hissillä.

Huoltoliikenteen toimivuus ja tilamitoitus on tarkistettu 10 m pitkällä jäteautolla. Asuinrakennusten keskitetty jätepiste sijaitsee ylemmällä pysäköintitasolla (kadun kanssa samalla tasolla).



Kuva 13 Liikennekaavio, katutaso. Vasemmalla vaihtoehto 1 (asuinrakentaminen) ja oikealla vaihtoehto 2 (asunnot ja majoitus). Kuva: WSP Finland Oy, maankäytön viitesuunnitelma: UULEO arkkitehdit.

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa, joka kuuluu yhdyskuntarakennetarkastelun perusteella jalankulkuvyöhykkeeseen. Käytännössä se tarkoittaa, että noin 55 % kohteeseen suuntautuvista tai sieltä alkavista matkoista tehdään kestävillä kulkumuodoilla. Kohteen sijainti edistää luonnollisesti kestävien kulkumuotojen käyttöä. Kohde synnyttää autoliikennettä hankkeen toteutumisen jälkeen arviolta noin 520 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun se nykyisellä rakennuskannalla tuottaa keskimäärin 440 ajoneuvoa vuorokaudessa. Huomioitavaa on, että keskustan liiketilojen synnyttämä asiointipohjainen autoliikenne ei kohdistu suoraan ao. kortteliin, vaan asiointipysäköintiä tapahtuu laajasti keskustan alueella kohdistuen pääasiassa julkisiin pysäköintimahdollisuuksiin. Kohteen toimi- ja liiketilojen edellyttämät autopaikat osoitetaan Kivisydämeen. Hankkeen aiheuttama liikennemäärän kasvu ei käytännössä aiheuta toimenpidetarpeita lähialueen katujen liikennejärjestelyille.

Oulun keskustan alueella on haettu yleiskaavan mukaisesti joukkoliikenteen linjauksen sijaintia. Tämä aiheuttaa järjestelytarpeita Saaristonkadulle, jonka vuoksi korttelin tonttiliittymiä ja liikenneyhteyksiä ei osoiteta Saaristonkadulle jalankulun sisäänkäyntejä lukuun ottamatta. Joukkoliikenteen kehittämiseen varautuminen on otettu rakennusten sijoittelussa ja muotoilussa huomioon Saaristonkadun varrella.

Kohteeseen toteutetaan pihakannen ja rakennusten alapuolelle kaksitasoinen pysäköintihalli. Pysäköintihallin ajoyhteydet sijaitsevat korttelin nykyisillä paikoilla. Kohteeseen toteutetaan laadukkaampaa pyöräpysäköintiä kuin pysäköintinormit edellyttävät. Jätehuolto ja jakelu tapahtuu ylemmältä pysäköintikannelta (katutasossa) siten, että jäteauto mahtuu operoimaan täysimääräisesti tontin puolella. Liiketilojen jakeluliikennettä voi tapahtua myös kadulta käsin.

Asemakaavan muutokselle ei ole selvityksen mukaan liikenteellisiä esteitä.

3.3.11. **Lumitilaselvitys**

WSP Finland Oy on laatinut liikenneselvityksen 22.5.2026, johon lumitilaselvitys sisältyy.

Kohteen kansipihalle on tehty lumitilatarkastelut soveltaen Oulun kaupungin lumitilalaskuria, joka perustuu koneelliseen läjittämiseen. Kansipihalle ei ole pääsyä moottoriajoneuvoilla, joten lumen

auraaminen tapahtuu lumilingolla tai käsitöinä lumikolan tms. avulla. Läjitysalueet on tämän vuoksi mitoitettu siten, että niiden korkein kohta on maksimissaan 1,2 metriä.

Perusperiaate lumitilojen riittävyyden varmistamisessa on se, ettei talven aikana tarvitse kertaakaan kuljettaa aurauslumia lumenkaatopaikalle. Periaate on osa Oulun kaupungin ympäristöohjelman tavoitteita, jossa liikenteestä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään.

Kansipihan aurausalueiden koko talven keskimääräinen lumisadanta mahtuu läjitettynä kuvassa 22 esitettyihin lumitiloihin. Lumenläjitysalueille ei ole sijoitettu puustoa tai pensaita, eikä mitään rakenteita tai laitteita, jotka voisivat läjityksen seurauksena vaurioitua. Oleskelualueen kalusteet siirretään talveksi varastoon.

3.3.12. **Varjostustutkielma**

Sweco Architects Oy on laatinut varjostustutkielman 15.3.2024 maankäyttövaihtoehdosta, jonka pohjalta on laadittu asemakaavan muutosluonnos. Tutkielmassa on esitetty suunnitellun maankäytön varjostusvaikutukset ympäristöön 3D-mallinäkymässä kahdesta ilmansuunnasta kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan (20.3. ja 22.9.) sekä kesäpäivänseisauksen aikaan (21.6.) Varjostusvaikutus on esitetty klo 9, klo 12, 15 sekä 18.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan klo 9 ja klo 12 suunniteltu rakentaminen varjostaa Torikadun toisella puolella sijaitsevan korttelin 6 rakennusten tämän korttelin suuntaisia julkisivuja sekä klo 12 lisäksi pientä osaa korttelin 5 rakennuksen nurkasta. Klo 15 ja klo 18 suunniteltu rakentaminen varjostaa Saaristonkadun toisella puolella sijaitsevan korttelin 17 rakennuksia.

Kesäpäivänseisauksen aikaan klo 9 suunniteltu rakentaminen varjostaa Torikadun toisella puolella sijaitsevan korttelin 6 rakennusten tämän korttelin suuntaisia julkisivuja sekä pientä osaa korttelin 7 rakennuksen julkisivuista korttelin nurkalla. Klo 12 suunniteltu rakentaminen varjostaa osaa yhden korttelissa 6 sijaitsevan rakennuksen julkisivusta. Klo 15 suunniteltu rakentaminen varjostaa osaa Saaristonkadun toisella puolella sijaitsevan korttelin 17 rakennuksista. Klo 18 suunniteltu rakentaminen varjostaa osaa Saaristonkadun toisella puolella sijaitsevan korttelin 14 nurkassa sijaitsevasta rakennuksesta.

Korttelin rakennusten kerrosluku vaihtelee nykytilanteessa yhdestä viiteen. Myös korttelin nykyinen rakennuskanta aiheuttaa ympäristöön varjostusta. Rakennuskorkeuksien noustessa asemakaavan muutoksen myötä varjostusvaikutus kasvaa nykytilanteeseen verrattuna.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty 19.8.2021 päivätystä maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on rakennuskannan uudistaminen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on asuin-, liike- ja toimistorakentamisen mahdollistava asemakaava siten, että rakennusten katutasoon tulee liike- ja yhteistilaa.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 28.2.2023 § 94.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa neuvottelujen sekä lausuntojen muodossa.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Nuorisovaltuusto ONE
- Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat OKEVA
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Rakennusteollisuus RT

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 14.3.-13.4.2023. Asiasta esitettiin yksi mielipide ja yksi lausunto. Mielipide ja lausunto vastineineen ovat selostuksen liitteenä 3.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä __.–__.__.20xx alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin __ kpl.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus xx.xx.2026.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä__.–__.__.20xx alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on edustettuna yhdyskunta ja ympäristöpalvelut (kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne), Oulun Infra liikelaitos, Oulun rakennusvalvonta, Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin nimeltään Pohjois-Pohjanmaan museo), Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä suunnittelualueen maanomistajien edustajat.

4.3.3. **Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisyhteistyö on tapahtunut pääasiassa lausuntojen kautta.

4.4. Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 19.8.2021 päivätystä maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on rakennuskannan uudistaminen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on asuin-, liike- ja toimistorakentamisen mahdollistava asemakaava siten, että rakennusten katutasoon tulee liike- ja yhteistilaa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 30.3.2026 uuden kaupunkistrategian Pohjoisen loiste! – Oulu 2035. Kaupunkistrategia ohjaa kaupungin toimintaa ja päätöksentekoa tulevina vuosina. Sen tavoitteita ovat mm. Oulussa on toteutunut kulttuuri-ilmastonmuutos, minkä tuloksena Oulu on vilkas ja yhteisöllinen kulttuuri- ja tapahtumakaupunki (mittareina mm. tapahtumien ja kansainvälisten kongressien määrä sekä matkailutulo). Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysystävällinen, kansainvälistyvä ja vetovoimainen.

Suunnitelman tavoitteet toteuttavat Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaa 2024-28. Otteita tavoitteista: Uuden Oulun yleiskaavassa on painotettu täydennysrakentamista erityisesti keskeisellä kaupunkialueella, jossa mahdollisuuksia siihen on runsaasti eri talotyypeille. Oulun uusi kerros talorakentaminen sijoittuu valtaosin täydennysrakentamisalueille. Erityisesti Oulun keskusta ja sen lähialueet ovat merkittäviä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Oulun arkkitehtuuriohjelman 3.4.2017. Arkkitehtuuriohjelman visio: Oulu on pohjoinen arkkitehtuurikaupunki. Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi.

Suunnitelman laadukas toteuttaminen tukee arkkitehtuuriohjelman tavoitteita.

4.4.1. **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen**

Täydennetään tarvittaessa asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen käynnistyttyä hakija on teettänyt maankäytön konsultillaan vaihtoehtoisia maakäytön suunnitelmia asemakaavaratkaisun tueksi. Alustavien suunnitelmien joukosta on valikoitu neljä vaihtoehtoa tarkempaa vertailua varten. Vaihtoehtojen vertailu on kuvattu kappaleessa 4.5.2. sekä se on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä. Hylättyjä alustavia suunnitelmavaihtoehtoja on esitetty kuvina vaihtoehtojen vertailun yhteydessä.

Korttelin viitesuunnitelmissa on tutkittu mm. miten korttelin uudet rakennusmassat suhtautuvat ympäröiviin kortteleihin, täydennetäänkö olevaa rakennuskantaa vai erottaudutaanko maamerkinomaisesti ympäröivästä kaupunkirakenteesta. Tarkastelussa on ollut mm. rakennusmassojen kerrosmäärät, korkeampien rakennusosien sijoittuminen sekä niiden lukumäärä, suuntaus ja pohjapinta-alan koko. Ensimmäisissä luonnoksissa oli myös korttelin tontti nro 1 mukana. Tontti nro 1 ei ole mukana asemakaavan muutoksessa.

Alustavissa vaihtoehdoissa rakentamisen korkeudet korttelialueella vaihtelivat kuudesta kuunteentoista kerrokseen.

Koska tontit muodostavat itsenäiset kiinteistönsä, asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena oli myös ottaa huomioon tonttien tasavertaista asemaa rakennusoikeuden jakaantumisessa.

Prosessin aikana on luonnosteltu mm. kahdesta terassoidusta talosta koostuva vaihtoehto, joka olisi kokonaisvaltainen maamerkki. Ratkaisun korkeimmat rakennusosat sijoittuivat vastakkaisiin korttelin kulmiin. Terassoituvaa vaihtoehtoa ei pidetty keskusta-alueelle tai tähän rakennuspaikkaan soveltuvana. Se ei täydentänyt mittakaavaltaan tai hahmoltaan ympäröiviä kortteleita, vaan poikkesi kokonsa ja muotonsa vuoksi muusta kaupunkirakenteesta.

Vaihtoehtojen vertailuun valittiin neljä vaihtoehtoa, joista kolmessa oli eri määrä korkeaa rakentamista ja yhdessä rakentaminen oli enimmillään kahdeksankerroksista. Vaihtoehtojen vertailuraportin pohjalta asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi valittu ja jatkotyöstetty vaihtoehto on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 4.5.2.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtojen vertailusta on laadittu raportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Raportissa on kuvattu suunnittelualueen nykytilanne sekä vaihtoehdot VE A-D. Vaihtoehdoista on esitetty rakennusoikeudet, pysäköintivelvoitteet ja vaihtoehtojen kuvaus sekä lähtökohdat kaupunkitilan ja toiminnallisuuden, valoisuuden ja varjostuksen, maiseman ja julkisten ulkotilojen, kaupunkikuvan ja suhteen ympäristöön sekä rakennettavuuden ja toteutettavuuden kannalta. Vaihtoehdoista on esitetty havainnekuvia eri suunnilta ja etäisyyksiltä, valokuvaupotukset viistoilmakuvaan sekä varjostustarkastelut.

Korttelin kehittämisestä on laadittu useita eri vaihtoehtoja, joissa on tutkittu rakentamisen muotoa, laajuutta sekä korkeiden massojen sijoittumista kaupunkirakenteeseen. Rakentaminen sijoittuu korttelin reunoille ja muodostaa umpikorttelin kuten Oulun keskusta-alueelle on tunnusomaista. Kaupunkikuvallisten näkökulmien lisäksi lähtökohtina ovat olleet tonttien toteutettavuus, liikenteen sujuvuus ja rakentamisen vaiheistus.

Ajoliittymät, huoltoajo ja pysäköinti on suunniteltu kaikissa vaihtoehdoissa saman periaatteen mukaisesti. Korttelin sisäinen pysäköinti on järjestetty kahteen kerrokseen korttelin keskipihalle ja

osin rakennusten alle. Korttelin keskelle jäävä kansipiha sijoittuu noin kerroksen ylemmäs suhteessa korttelia ympäröivään katutasoon. Kortteliin kohdistuvan liikenteen suunnittelussa on huomioitu sitä ympäröivä liikenne ja varauduttu joukkoliikenteen kehittämiseen tulevaisuudessa. Myös maanpinnan korkotason vaihtelut korttelin eri osissa ovat olleet lähtökohtana ajoliittymien sijainteja punnittaessa.

Kaikissa vaihtoehdoissa on kuusikerroksinen jalustaosa ja katutasossa yhteis- ja liiketilat, jotka ovat osin sisäänvedettyjä. Vaihtoehtojen periaatteellinen ero on korkeiden rakennusosien lukumäärä - vaihtoehto A on tasakorkea, B:ssä on yksi, C:ssä kaksi ja D:ssä kolme korkeaa rakennusosaa. Vaihtoehtojen rakennusoikeus vaihtelee välillä noin 25000 – 30000 kerrosalaneliömetriä, sisältäen asumisen, liiketilat sekä tukitoiminnot (talousrakennukset). Lisäksi kaikissa vaihtoehdoissa maanpäällisen pysäköintitason autosuojan kerrosala on 2700 kerrosalaneliömetriä.

Korkeiden rakennusosien sijoittelussa on huomioitu naapurikorttelien matalat puurakennukset, kuten rakennushistoriallisesti arvokkaat Snellmanin talo ja Riekin talo, ja jätetty tilaa ko. rakennusten välittömään läheisyyteen. Useamman korkean rakennusosan vaihtoehdoissa korkeimmat osat ovat sijoiteltu niin, että jokaisesta osasta avautuu mahdollisimman pitkät näkymäakselit rakennuksen jokaiselle sivulle.

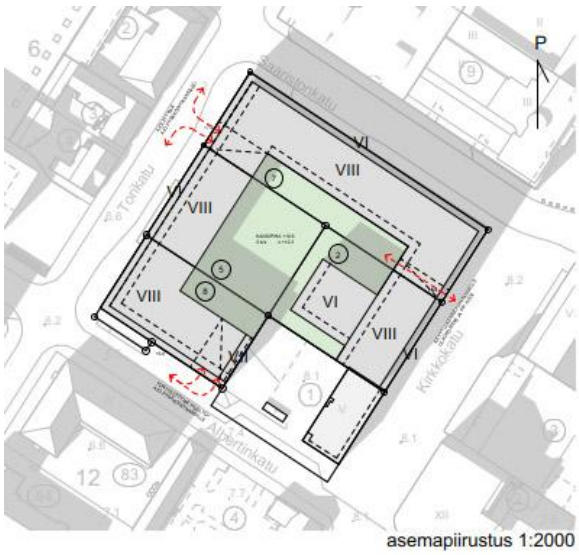
Merkittävin vaikutus kaukomaisemaan on sillä, miten korkeat rakennusmassat sijoittuvat olevaan kaupunkirakenteeseen, mikä on kerrosten lukumäärä ja minkälainen on rakennusosan pohjamuoto ja koko. Korkeat rakennusmassat on sijoitettu katutilan puolelta sisennettyinä varjostusten minimoimiseksi tai rakennusmassat ovat työnnetty kohti korttelin keskiosaa, kuitenkin niin, että korttelin sisäpiha säilyy keskusta-asumiselle soveliaana korttelipihana.

Lähimaisemassa jalustaosan 6. kerroksen räystäslinja on sovitettu olevien kortteleiden räystäslinjaan. Korttelin mittaiset julkisivut on jaettu värein ja julkisivusommitelmin pienempiin osiin kuten olevat korttelit, jotka muodostuvat useammasta rakennuksesta ja jotka luovat miellyttävän mittakaavan kävelijän näkökulmasta. Asuntoparvekkeet ovat kadun puolella sisäänvedettyjä.

Kansipiha suunnitellaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden lähtökohdista. Huoltoliikenne sijoitetaan ajoliikenteen kanssa katutasoon ja hoidettavaksi pysäköintitasolla. Pelastustoimet suunnitellaan ensisijaisesti omatoimipelastautumisena eikä kansipihalle tuoda pelastus- tai huoltoliikennettä. Korttelipiha suunnitellaan astiaistutuksin ja kohopenkein kalustetuksi oleskelupihaksi, jonka talvikunnossapito hoidetaan ilman suuria koneita. Lumitilat, sadeveden poisto sekä tulvareitit suunnitellaan riittävän kokoisina. Polkupyöräilijät kulkevat kansipihalle polkupyörähissillä.

Vaihtoehto VE A

Vaihtoehto A koostuu 6-kerroksisesta jalustaosasta sekä sisäänvedetystä yläosasta kerrostasoilla 7-8. Korttelin keskelle työntyvä massa on 6-kerroksinen.



asemapiirustus 1:2000



viistoilmakuva lännestä



viistoilmakuva etelästä

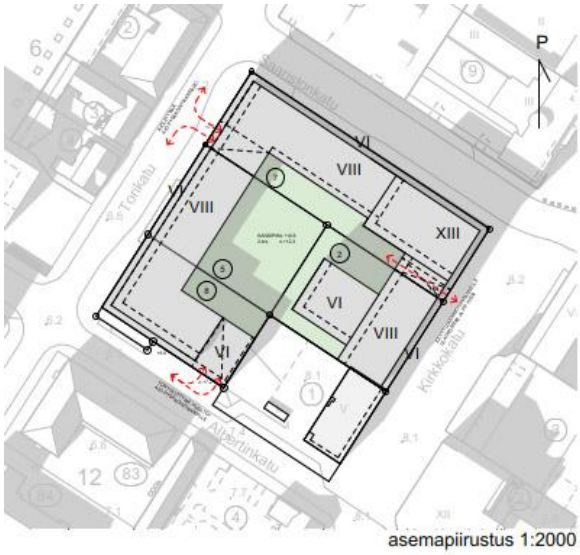


viistoilmakuva idästä

Kuva 14 Vaihtoehto VE A. Vaihtoehtojen vertailu 18.8.2023, Sweco Architects Oy.

Vaihtoehto VE B

Vaihtoehto B koostuu 6-kerroksisesta jalustaosasta, sekä sisäänvedetystä yläosasta kerrostasoilla 7-8. Ratkaisussa on yksi torni, joka sijoittuu Kirkkokadun ja Saaristonkadun kulmaan. Torni on 13-kerroksinen ja siinä on kuusikerroksinen jalustaosa sekä sisäänvedetty yläosa. Korttelin keskelle työntyvä massa on 6-kerroksinen.



asemapiirustus 1:2000


viistoilmakuva lännestä


viistoilmakuva etelästä


viistoilmakuva idästä

Kuva 15 Vaihtoehto VE B. Vaihtoehtojen vertailu 18.8.2023, Sweco Architects Oy.

Vaihtoehto VE C

Vaihtoehto C koostuu 6-kerroksisesta jalustaosasta, sekä sisäänvedetystä yläosasta kerrostasoilla 7-8 sekä kahdesta 12-kerroksisesta tornista. Tornit sijoittuvat korttelin vastakkaisiin kulmiin, yksi Kirkkokadun ja Saaristonkadun kulmaan ja toinen Torikadun ja Albertinkadun kulmaan. Korttelin keskelle työntyvä massa on 6-kerroksinen.



asemapiirustus 1:2000


viistoilmakuva lännestä

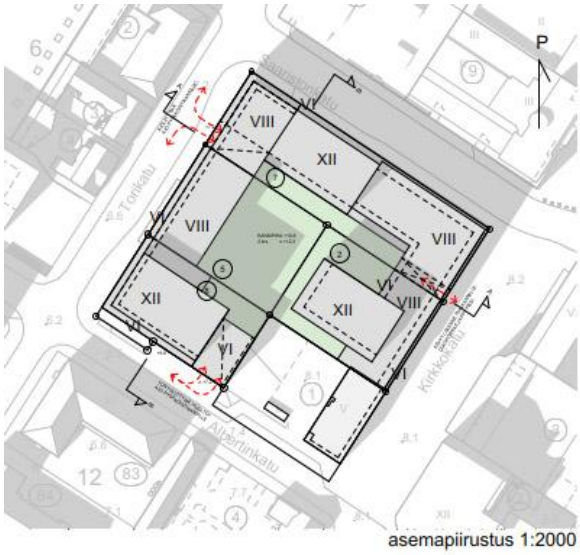

viistoilmakuva etelästä


viistoilmakuva idästä

Kuva 16 Vaihtoehto VE C. Vaihtoehtojen vertailu 18.8.2023, Sweco Architects Oy.

Vaihtoehto VE D

Vaihtoehto D koostuu 6-kerroksisesta jalustaosasta, sekä sisäänvedetystä yläosasta kerrostasoilla 7-8 sekä kolmesta 12-kerroksisesta rakennusosasta. Korkeat osat sijoittuvat korttelin eri tonteille, joko sisäänvedettynä korttelipihan keskelle tai tontin rajalle sisäänvedettyyn linjaan.



asemapiirustus 1:2000


viistoilmakuva lännestä


viistoilmakuva etelästä


viistoilmakuva idästä

Kuva 17 Vaihtoehto VE D. Vaihtoehtojen vertailu 18.8.2023, Sweco Architects Oy.

Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi laaditut viitesuunnitelmat

Vaihtoehdoista valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi VE D, jossa korttelialueelle sijoittuu kolme kaksitoistakerroksista rakennusosaa. Vaihtoehtojen vertailun perusteella nähtiin, että kolme korkeaa, katulinjoista sisään vedettyä rakennusosaa sovitettuna umpikorttelimaiseen jalustaosaan on kaupunkikuvan kannalta mahdollista, vaikkakin korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa. Korkeat rakennusosat väistävät sijainnillaan kulttuurihistoriallisesti merkittävimpiä naapurikorttelien rakennuksia. Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelissa siten, että jokaisesta avautuu pitkiä näkymiä ympäristöön.

Kahdeksankerroksista vaihtoehtoa A pidettiin kaupunkikuvallisesti alueelle soveltuvana, mutta asemakaavan muutoksen hakijataho ei nähnyt edellytyksiä vaihtoehdossa esitetyn rakentamisen toteuttamiselle.

Vaihtoehdoissa VE B ja VE C korkea rakentaminen sijoittui Rotuaarin puoleiseen nurkkaan, jolla katsottiin voivan olla haitallisia vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen *Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen*. Vaihtoehdon D arvioitiin ottavan maakunnalliset arvot paremmin huomioon korkean rakennuksen sijaitessa keskemmällä korttelia ja etäämmällä korttelin nurkasta.

Jatkosuunnittelussa viitesuunnitelmia on tarkennettu seuraavasti: Kuudennen kerroksen yläpuolella olleet sisäänvedetyt ns. kattokerrokset nähtiin kaupunkikuvan sekä toteutuksen kannalta vaikeina, ja ne on poistettu suunnitelmista. Täten suunnitelman massoittelu koostuu kuusikerroksisesta jalustaosasta sekä kolmesta kaksitoistakerroksisesta rakennusosasta, jotka sijoittuvat asemakaavan muutoksessa muodostuville tonteille nro 2, 10 ja 12. Korkeiden rakennusosien mittasuhteita parannettiin. Tonttirajaa muodostettavalla tontilla nro 10 siirrettiin Albertinkadun suuntaan. Saaristonkadun puolella varattiin tilaa ensimmäisen ja toisen kerroksen kohdalla joukkoliikenteen tulevia kehittämismahdollisuuksia varten siten, että tontin raja siirtyy sisemmäs, ja rakentaminen kolmannesta kerroksesta ylöspäin on mahdollista Saaristonkadun puoleisen tontin rajan yläpuolella ulokkeena.

Asemakaavan muutosalueelle osoitettu rakennusoikeus pieneni tarkennusten myötä VE D:ssä esitetystä 29 900 kerrosalaneliömetristä 24 570 kerrosalaneliömetriin, jonka lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu 4900 kerrosalaneliömetriä autosuojille sekä talous- ja huoltotiloille.

Asemakaavaselostuksen liitteenä ovat maankäytön viitesuunnitelmat 11.6.2026, UULEO Arkkitehdit Oy. Suunnitelmista on esitetty kaksi vaihtoehtoa, joista toisessa on muodostuvalla tontilla nro 12 Saaristonkadun varrella asuin- ja liikerakentamista. Toisessa vaihtoehdossa tontille on tarkasteltu hotellia ja liiketilaa kerroksiin 1-6 sekä asumista kerroksiin 7-12. Muilta osin vaihtoehdot ovat maankäyttöratkaisultaan keskenään samanlaiset.

Asemakaavan muutosluonnoksen pohjana olevan viitesuunnitelman vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin on kuvattu selostuksen kappaleissa 5.3.1 sekä 5.3.2.



Kuva 18 Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma, asemapiirros. Kuva: UULEO Arkkitehdit Oy.

4.5.3. **Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana yksi mielipide ja yksi lausunto, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä 3.

Mielipide ei antanut aihetta muuttaa asemakaavaa. Lausunto koski kaupunkiarkeologiaa. Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy korttelia ympäröivät osat Torikadun ja Saaristonkadun katualueita, jotka on kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa arvioitu kuuluvan luokkaan 2. Näillä alueilla maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehtäväksi koetutkimuksia, joissa selvitetään mahdollista kaivaustarvetta. Asia on otettu lausunnon perusteella huomioon asemakaavamääräyksissä. Lausunto ei antanut muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin xx mielipidettä.

4.5.4. **Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen**

Täydennetään asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 28.2.2023 § 94.

Yhdyskuntalautakunta päätti _.__.2026 § __ asettaa valmisteluaineiston (asemakaavan muutosluonnos) nähtäville mielipiteiden esittämistä varten alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti _.__.20xx § __ asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualueella sijaitseva korttelialue on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Asemakaavan muutoksella korttelin 13 tonteista nro 5, 7 ja 8 muodostuu tontit nro 10, 11 ja 12. Tontti nro 2 säilyy ennallaan.

Suunniteltu rakentaminen on korttelialueen katuihin rajautuvilla alueilla kuusikerroksista, minkä lisäksi tonteille nro 2, 10 ja 12 on osoitettu rakennusalat tontin rajoista sisäänvedetyille 12-kerroksisille rakennusosille. Sisäpihalle on osoitettu rakennusala yksikerroksista rakentamista varten. Asemakaavakartalla on osoitettu sisäpihan puolelle merkinnät parvekkeita varten (kaavamerkintä parv).

Korttelialueen rajaa on siirretty koillisen puolella sisemmäs, jotta voidaan varautua Saaristonkadun joukkoliikenteen kehittämiseen. Rakentaminen tälle alueelle on mahdollista asemakaavassa osoitetulla alueella maan alla sekä ulokkeen kohdalla toisen ja kuudennen kerroksen välillä. Korttelialueen rajaa on siirretty Albertinkadun suuntaan.

Ajoyhteydet kortteliin ovat lounaasta Albertinkadulta tontin nro 10 kautta sekä luoteesta Torikadulta tontin nro 12 kautta. Pysäköintiä sijoittuu maantasokerrokseen sisäpihan alueelle sekä kellarikerrokseen (maanalainen pysäköintipaikka, kaavamerkintä ma-p). Asuntojen piha-alueet sijaitsevat sisäpihalla toisen kerroksen tasossa, ja niille on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet (kaavamerkintä le). Albertinkadun ja Torikadun nurkkaan on osoitettu maantasokerrosta koskeva näkymäalue (kaavamerkintä nä). Asemakaavakartalle on osoitettu kaksi merkintää muuntamoille (kaavamääräys vm).

Asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on 24 570 kerrosalaneliömetriä pääkäyttötarkoitukselle sekä lisäksi 4900 kerrosalaneliömetriä autosuoja-, talous- ja huoltotiloille. Asemakaavakartalla on osoitettu tonttikohtaisesti vähimmäismäärä pääkäyttötarkoitusta häiritsemättömälle myymälä- tai liiketilalle, yhteensä 1190 kerrosalaneliömetriä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

Saaristonkatu ja Torikatu on osoitettu merkinnällä jl-4, joukkoliikenteelle, jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla henkilöautolla läpiajo, tontille ajo sekä huoltoajo on sallittu.

Katualueille on osoitettu merkintä sm-ka: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia

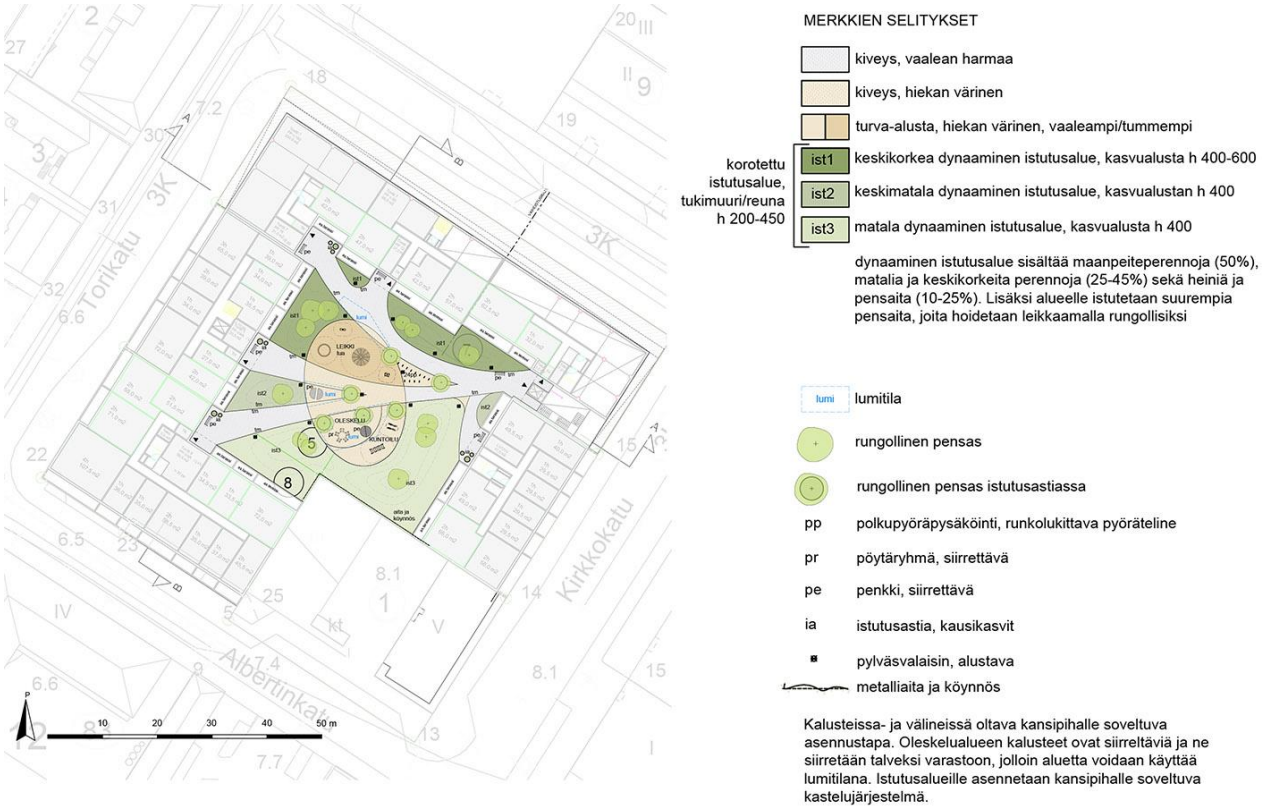
tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä van5, joka sisältää määräyksiä mm. kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, ympäristöhäiriöiden torjumisesta, maaperästä, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä sekä teknisistä laitteista ja tiloista.

Asemakaavan muutosalueelle arvioidaan muodostuvan enintään noin 311 asuntoa noin 466 asukkaalle. Laskentaperusteena on asuntorakentamisen kerrosala 23 325 kerrosalaneliömetriä, asunnon koko 75 kerrosalaneliömetriä sekä asukasmäärä 1,5 asukasta / asunto. Rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu korttelialueella noin 5,33 sekä asemakaavan muutosalueella mukaan lukien yleiset alueet noin 3,19. Tehokkuuslaskelma sisältää autosuoja-, talous- ja huoltotilat.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hankkeen keskeinen sijainti edellyttää erityisen korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista. Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamerkintöihin sisältyvä kolmiomääräys, joilla varmistetaan suunnitelman kaupunkikuvallista laatua. VSU Maisema-arkkitehdit Oy on laatinut ympäristön yleissuunnitelman, jossa on esitetty asuntopihan ratkaisut ja laatutavoitteet. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima viherkerroinlaskelma, jonka tulee täyttää Oulun kaupungin vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet. Laskelmassa käytetään keskustatoimintojen korttelialueiden kerrointa.



Kuva 19 Ympäristösuunnitelma. Kuva: VSU Maisema-arkkitehdit Oy.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueella sijaitsevien vuosina 1971-1977 rakennettujen pääosin liike- ja toimistokäytössä olevien rakennusten purkamisen sekä alueen täydennysrakentamisen. Alueen nykyinen rakennuskanta on katujen varsilla kuusikerroksista siten, että ylin kerros on sisäänvedetty katulinjasta. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle myös korkeaa rakentamista. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 5.3.2. Korttelialueen kehittäminen parantaa mahdollisuuksia keskusta-asumiseen sekä täydentää kaupunkirakennetta keskeisellä paikalla Oulun keskustassa. Korttelin sijainti joukkoliikennereitin varressa sekä kävelykeskustan välittömässä läheisyydessä tukee suunnittelualueen kehittymistä toiminnoiltaan monipuolisena keskustakorttelina. Maantasokerroksiin on osoitettu liiketilaa, mikä tukee Oulun keskustavision tavoitteita.



Kuva 20 Viitesuunnitelma, havainnekuva. Kuva: UULEO Arkkitehdit Oy.

5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueella sijaitsevien vuosina 1971-1977 rakennettujen pääosin liike- ja toimistokäytössä olevien rakennusten purkamisen sekä alueen täydennysrakentamisen. Rakennuksissa ei ole todettu sellaisia arvoja, jotka estäisivät purkavaa täydennysrakentamista.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevilla rakennuksilla ei ole maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja, eikä laaditun rakennusten ominaispiirteiden selvityksen pohjalta ole todettu esteitä niiden purkamiselle.

Suunniteltu rakentaminen noudattaa kuusikerroksisena pääpiirteissään alueen nykyisen rakentamisen lähtökohtia ja katujen rajaamisen periaatetta Kirkkokadun ja Torikadun suunnalla. Saaristonkadun ja Albertinkadun suunnalla kuusikerroksinen rakentaminen täydentää keskeisellä alueella sijaitsevan korttelin katukuvaa kohdissa, joissa rakentaminen nykytilanteessa on matalampaa. Kuusikerroksisen ns. jalustaosan lisäksi kortteliin on suunniteltu kolme korkeaa rakennusosaa. Korttelialueen sisäpihalle muodostuu toisen kerroksen tasossa oleva kansipiha, josta muodostuu asuntojen suojaisaa piha-aluetta umpikorttelimaisen kortteliratkaisun perusteella.

Korttelialueelle on sijoitettu kolme kaksitoistakerroksista rakennusosaa. Korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi korttelin kaupunkikuvaa ja muodostaa kaupunkiympäristössä eri suunnilla kauas näkyvän uuden kerrostuman.

Kaukomaisemassa näkyy kolme tornimaista osaa. Korkeiden rakennusosien hoikka pääty on suunnattu merelle päin. Jalustaosan korkeudet noudattavat olevia kaupunkirakenteen kerroslukuja. Tavoitteena on ollut kohentaa korttelirakennetta ja muodostaa katutiloihin miellyttäviä kohtaamispaikkoja liiketilojen edustalle rakennusmassojen sisäänvetojen muodostamien katosten alle. Umpikortteliratkaisu täydentää katutilaa erityisesti Saaristonkadun ja Albertinkadun puolella. Tavoitteena on, että korkeat rakennusosat väistävät sijainnillaan kulttuurihistoriallisesti merkittävimpiä naapurikorttelien kiinteistöjä. Katutason liiketilat elävöittävät katutilaa kaikilla neljällä korttelia ympäröivällä kadulla.

Sekä rakennusten jalustaosissa että korkeissa osissa tavoitteena on niiden kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ilme, kuitenkin siten, että korttelin eri osille, mukaan lukien korkeat osat, muodostuu toisistaan erottuvat ja tunnistettavat julkisivut korttelin kokonaisilmeen osana. Tämä viitesuunnitelmissa esitetty ratkaisu jäsentää katutilaa visuaalisesti.

Suunnitelman vaikutuksia kaupunkikuvaan on tarkasteltu 3D-kaupunkimalliin sovitetuilla havainnekuvilla sekä valokuvaupotuksilla.

Pohjoisin korkea rakennusosa sijoittuu muodostuvalle tontille nro 12 Saaristonkadun varrella. Se on sisäänvedetty Saaristonkadun puoleisesta katulinjasta sekä sijoittuu etäämmälle Torikadun varren kohdasta, jolla vastapuolella katua sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat Liljeblomin talo, Waenebergin talo ja Riekin-Santaholman talo.

Itäisin korkea rakennusosa sijoittuu tontille nro 2. Korkea osa on sisäänvedetty katulinjasta Kirkkokadun puolella sekä lounaan suunnassa asemakaavan muutoksen ulkopuolelle jäävän viereisen tontin nro 1 rajasta. Korkea osa muodostaa vastinparia viereisessä korttelissa 14 toisella puolella Kirkkokatua sijaitsevalle kaksitoistakerroksiselle kerrostalolle (As. Oy Marskinpuisto) sijoittumatta kuitenkaan sitä vasta päätä, mikä tuo vaihtelevuutta katukuvaan ja -näkymiin.

Läntisin korkea rakennusosa sijoittuu muodostuvalle tontille nro 10 Torikadun ja Albertinkadun risteykseen. Korkea osa on sisäänvedetty molempien katujen katulinjoista. Torikadun vastapuolella korttelissa 6 on korkean osan kohdalla aukio, joka muodostaa avointa kaupunkitilaa korkean rakennusosan kohdalle.

Kirkkokadun ja Saaristonkadun kulmasta katsoen hahmottuu kaksi korkeaa osaa nurkan kohdalla olevan jalustaosan lisäksi. Torikadun ja Saaristonkadun kulmasta katsoen pohjoisin korkea osa näkyy

etualalla ja läntisin korkea osa hieman taempana. Torikadun ja Albertinkadun kulmassa läntisin korkea osa hahmottuu etualalla ja pohjoisin korkea osa kauempana.

Suunniteltu rakentaminen on tarkennettavan tonttirajan myötä Saaristonkadun suunnalla sisäänvedetty aiemmasta rakentamisesta kuuden metrin verran ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. Ratkaisulla varaudutaan Saaristonkadun kehittämiseen joukkoliikenteen reittinä tulevaisuudessa. Sisäänveto toimii säänsuojana kortteliin suunnitelluille liiketiloille, keventää rakennusten vaikutelmaa Saaristonkadun suunnalla sekä tuo rakennuksille tunnistettavuutta ja lisää massoittelun vaihtelevuutta.

Korttelin Albertinkadun suuntainen tontinraja muodostuvalla tontilla nro 10 on linjattu nykytilannetta ulommas, viereisen tontin nro 1 linjaan. Tämä mahdollistaa rakentamisen hieman lähemmäs Albertinkadun vastapuolella sijaitsevaa rantamista. Albertinkadun ja Torikadun nurkkaan tulee maantasokerroksessa sisäänveto, jolla varmistetaan riittävät näkymäalueet kävely- ja pyöräliikenteelle.

Viitesuunnitelmissa on esitetty Kirkkokadun puolelle kulkuaukko kansipihalle. Se tuo massoitteluun vaihtelevuutta ja parantaa kansipihan saavutettavuutta.

Kaupunkikuvan ja rakentamisen laadun varmistamiseksi on laadittu kaavamääräyksiä täydentävä kolmiomääräys, jossa on määritelty kaupunkikuvan kannalta keskeisiä laatuvaatimuksia. Siihen sisältyy määräyksiä mm. maantasokerroksen ikkuna-aukkojen määrästä, julkisivumateriaaleista, parvekeratkaisusta sekä kansipihan laadusta.



Kuva 21 Viitesuunnitelma, havainnekuva Rotuaarilta. Kuva: UULEO Arkkitehdit Oy.

Modernin arkkitehtuurin inventoinnissa asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu modernin arkkitehtuurin arvoja. Asemakaavan muutosalue rajautuu Saaristonkadun ja Kirkkokadun suunnalla

modernin arkkitehtuurin pienalueeseen *Rotuaarin Kivi-Oulu*. Pienalueen kehittämisen tavoitteena todetaan, että Rotuaarin katutilan mittakaava tulee säilyttää. Ravander-korttelin kehittämisen suunnitelmissa on säilytetty katutilan mittakaavaa korttelin jalustaosan korkeudessa. Korkea rakentaminen on suunniteltu sisäänvedettynä katulinjasta sekä korttelin Rotuaarin puoleisesta nurkasta.

Suunnittelualue rajautuu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaisiin osoitettuihin alueisiin *Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen* sekä *Torikadun puutalot*.

Vaikutukset viereiseen alueeseen *Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen:*

Asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu viereisen aluekohteen kuvauksessa mainittuja esimerkkikohteita historiallisen "kivikaupungin" kokonaisuudesta, jugendtyylin, funktionalismin, jälleenrakennuskauden tai postmodernismin rakennuksia. Ravander-kortteli ei sisälly aluekohteeseen. Suunnitelma täydentää Rotuaarin lähialuetta uudella asuin- toimisto- ja liikerakennuksen kerrostumalla. Korkea rakentaminen on suunniteltu etäämmälle Rotuaarin arvokkaan alueen suunnalla. Suunnitelman ei ole todettu olevan ristiriidassa kohteen maakunnallisten arvojen kanssa.

Vaikutukset viereiseen alueeseen *Torikadun puutalot*:

Liljeblomin talo, Waenebergin talo ja Riekin-Santaholman talo muodostavat 1800-luvulla rakentuneen yhtenäisen katujulkisivun. Ravander-korttelin asemakaavan muutoksessa korkea rakentaminen sijoittuu etäämmälle tästä kokonaisuudesta, ja uudistettavan korttelin jalustaosa hahmottuu kohteen kohdalla katutilassa vastaavan korkuisena kuin rakentaminen nykytilanteessa. Suunnitelman ei ole todettu olevan ristiriidassa kohteen maakunnallisten arvojen kanssa.



Kuva 22 Viitesuunnitelma, näkymä Albertinkadulta. Kuva: UULEO Arkkitehdit Oy.

5.3.3. **Vaikutukset liikenteeseen**

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa, joka kuuluu yhdyskuntarakenne-tarkastelun perusteella jalankulkuvyöhykkeeseen. Käytännössä se tarkoittaa, että noin 55 % kohteeseen suuntautuvista tai sieltä alkavista matkoista tehdään kestävillä kulkumuodoilla. Kohteen sijainti edistää luonnollisesti kestävien kulkumuotojen käyttöä. Kohde synnyttää autoliikennettä hankkeen toteutumisen jälkeen arviolta noin 520 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun se nykyisellä rakennuskannalla tuottaa keskimäärin 440 ajoneuvoa vuorokaudessa. Huomioitavaa on, että keskustan liiketilojen synnyttämä asiointipohjainen autoliikenne ei kohdistu suoraan ao. kortteliin, vaan asiointipysäköintiä tapahtuu laajasti keskustan alueella kohdistuen pääasiassa julkisiin pysäköintimahdollisuuksiin. Kohteen toimi- ja liiketilojen edellyttämät autopaikat osoitetaan Kivisydämeen. Hankkeen aiheuttama liikennemäärän kasvu ei käytännössä aiheuta toimenpidetarpeita lähialueen katujen liikennejärjestelyille.

Oulun keskustan alueella on haettu yleiskaavan mukaisesti joukkoliikenteen linjauksen sijaintia. Tämä aiheuttaa järjestelytarpeita Saaristonkadulle, jonka vuoksi korttelin tonttiliittymiä ja liikenneyhteyksiä ei osoiteta Saaristonkadulle jalankulun sisäänkäyntejä lukuun ottamatta. Joukkoliikenteeseen varautuminen on otettu rakennusten sijoittelussa ja muotoilussa huomioon Saaristonkadun varrella.

Kohteeseen toteutetaan pihakannen ja rakennusten alapuolelle kaksitasoinen pysäköintihalli. Pysäköintihallin ajoyhteydet sijaitsevat korttelin nykyisillä paikoilla. Kohteeseen toteutetaan laadukkaampaa pyöräpysäköintiä kuin pysäköintinormit edellyttävät. Jätehuolto ja jakelu tapahtuu ylemmältä pysäköintikannelta (katutasossa) siten, että jäteauto mahtuu operoimaan täysimääräisesti tontin puolella. Liiketilojen jakeluliikennettä voi tapahtua myös kadulta käsin.

Asemakaavan muutokselle ei ole selvityksen mukaan liikenteellisiä esteitä.

5.3.4. **Vaikutukset kaupunkiarkeologiaan**

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy korttelia ympäröivät osat Torikadun ja Saaristonkadun katualueita, jotka on kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa arvioitu kuuluvan luokkaan 2. Näillä alueilla maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehtäväksi koetutkimuksia, joissa selvitetään mahdollista kaivaustarvetta. Asia on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä.

5.3.5. **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Nykytilanteessa suunnittelualueen tonteilla on istutettua aluetta puineen ainoastaan tontilla nro 2. Lisäksi Torikadun katualueella korttelin kohdalla on kolme istutettua pienehköä puuta ja Albertinkadun puolella jalkakäytävän yhteydessä pensasistutuksia.

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa on laadittu ympäristön yleissuunnitelma.

Asemakaavamääräyksissä on otettu ympäristösuunnitelman lähtökohtia huomioon mm. varmistamalla riittävät pihakannen istutusten kasvuedellytykset. Pihojen oleskelualueita tulee suojata istutuksilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima viherkerroinlaskelma, jonka tulee täyttää Oulun kaupungin vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet. Laskelmassa käytetään keskustatoimintojen korttelialueiden kerrointa.

5.3.6. **Vaikutukset talouteen**

Asemakaavan muutoksen hakija on varautunut viitesuunnitelmissa esitettyyn rakentamiseen ja sen taloudellisiin vaikutuksiin. Asemakaavan muutosluonnoksen mukainen rakentaminen on asemakaavan muutoksen hakijan mukaan vaiheistettavissa.

Rakentamisella on työllistävä vaikutus. Rakennuksiin suunnitellut toiminnot lisäävät Oulun keskustan alueen asukasmäärää. Toisaalta korttelin liike- ja toimistotilan määrä vähenee verrattuna nykytilanteeseen.

5.3.7. **Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen**

Alueella ja sen lähiympäristössä on hyvät kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet, jotka on kuvattu tarkemmin kappaleessa 5.3.11, ja jotka edistävät kestävien liikkumismuotojen käyttämistä. Suunnitelma tukee kaupungin strategian mukaista hyvinvointiaktiivisuutta, hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä sekä aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan kannustamista. Alue tarjoaa hyviä arkiliikunnan mahdollisuuksia.

5.3.8. **Vaikutukset asumiseen ja sosiaalisiin oloihin**

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen lisäämistä Oulun keskustassa.

Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asumista, johon asemakaavan muutoksella on vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen voi vaikuttaa heikentävästi läheisten asuntojen ikkunanäkymiin suunniteltujen rakennusten mittasuhteiden sekä korkeuden muuttuessa nykytilanteeseen verrattuna.

5.3.9. **Lapsivaikutusten arviointi**

Lapsivaikutusten arvioinnin tarkoitus on tunnistaa ja tarkemmin arvioida hankkeen vaikutuksia lapsiin ja lapsiperheisiin. Suunnitteluprosessin aikana tunnistettuja kielteisiä vaikutuksia pyritään hillitsemään tai poistamaan jatkosuunnittelussa. Lapsivaikutusten arviointia voidaan täydentää suunnittelun edetessä. Arviointimenettely on käytössä Oulun kaupungin kaikilla toimialoilla kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti (kaupunginhallitus 20.12.2021 § 417).

Lapsivaikutusten arvioinnin on tehnyt Jere Klami, ja siihen on osallistunut asiantuntijana kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä.

Kaavahankkeessa ei ole kuultu erikseen nimenomaan lapsia ja nuoria. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana kaikilla kuntalaisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta. Vastaavasti asemakaavan muutosluonnoksen ja myöhemmin muutosehdotuksen nähtävilläoloaikoina kaikilla kuntalaisilla, lapset ja nuoret mukaan lukien, on mahdollisuus vaikuttaa hankkeeseen esittämällä mielipiteensä. Lapsia ja nuoria tiedotetaan hankkeesta samalla tavalla kuin muitakin kuntalaisia. Alueellisista lasten ja nuorten osallisuusryhmistä Oulun nuorisovaltuusto ONE kuuluu kaavahankkeen osallisiin, joita tiedotetaan erikseen hankkeesta.

Lapsivaikutuksia arvioidaan suhteessa Yleissopimukseen lapsen oikeuksista. Asemakaavoilla on tunnistettu olevan mahdollisesti vaikutuksia koskien seuraavia aihealueita ja artikloja:

- Lapsen hyvinvointi, vapaa-aika ja arki (LOS 26 art., 27 art., 31 art.)

- Huolenpito, suojaaminen ja turvallisuus (LOS 6 art., 16 art., 19 art., 33 art, 34 art., 36 art., 37 art.)
- Ihmissuhteet, identiteetti ja haavoittuva asema (LOS 2 art., 8 art, 14 art., 30 art., 9 art., 10 art., 15 art., 22 art., 23 art., 30 art.)
- Terveys (LOS 24 art.)
- Koulutus ja varhaiskasvatus (28 art., 29 art.)

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa tunnistetut vaikutukset ja toimenpiteet:

Asemakaavan muutoksella on suoria vaikutuksia lapsiperheiden asumiseen. Kaava luo uutta asuntotarjontaa Oulun keskustaan, millä on positiivinen vaikutus. Viitesuunnitelmissa on varauduttu toteuttamaan alueelle myös perheasuntoja. Asemakaavalla on vaikutusta lasten leikkiin ja vapaa-aikaan. Suojaisalle sisäpihalle järjestetään leikkiin varattava alue, millä on positiivinen vaikutus leikkiin ja vapaa-aikaan. Mannerheiminpuiston leikkipuisto sijaitsee kohteen välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavalla on myös vaikutusta lasten turvallisuuteen. Kohde sijaitsee Oulun keskustassa vilkkaasti liikennöidyllä alueella, ja rajautuu Kirkkokadun suunnalla kävelykatuun sekä kahdella suunnalla (Torikatu ja Saaristonkatu) joukkoliikennepainotteisen liikkumisen katuihin, joilla kuitenkin henkilöautolla läpiajo, tonteille ajo ja huoltoajo on sallittu. Kohteeseen muuttavilta lapsilta alueella asuminen edellyttää totuttelua Oulun ydinkeskustan liikenneolosuhteisiin. Alueella on kattavat joukkoliikenteen palvelut, mikä tukee kestävää liikkumista.

Lähin alakoulu, Teuvo Pakkalan koulu, sijaitsee noin 1300 metrin kävelymatkan päässä. Lähin yläkoulu, Pohjankartanon koulu, sijaitsee noin kilometrin kävelymatkan päässä. Lähiympäristössä sijaitsee useampia päiväkoteja. Keskustan kaupallisia palveluita ja kulttuuripalveluita sekä virkistysalueita sijaitsee lähietäisyydellä.

Kokonaisarvion perusteella asemakaavan tunnistetut vaikutukset lapsiin ja perheisiin ovat positiivisia ja hyväksyttäviä suhteessa asemakaavan tavoitteisiin.

5.3.10. Yritysvaikutusten arviointi

Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa on laadittu yritysvaikutusten arviointi.

Asemakaavan lähtötiedot:

Suunnitteilla on AL-kaava, jossa mahdollistetaan liiketilaa sekä asetetaan sille minimäärä. Suurin osa rakentamisesta tulee olemaan asumista. Suunnittelualue sisältää lähes kokonaisen keskustakorttelin, yksi tontti ei ole mukana hankkeessa. Suunnittelualueen rakennukset tullaan purkamaan. Oletuksena on, että maanomistajat irtisanovat nykyisten toimijoiden kanssa tehdyt vuokrasopimukset, ja yritykset joutuvat vaihtamaan toimipaikkaansa. Maanomistajat hoitavat lähtökohtaisesti yhteydet suunnittelualueen yrityksiin. Nähtävilläoloissa on mahdollista antaa palautetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana ei ole saatu palautetta yrityksiltä.

Vaikutukset elinkeinoelämään ja työllisyyteen:

Kaavamuutos tukee kaupungin strategisia linjauksia lähinnä asumisen mahdollisuuksien parantamisessa. Yritysten toimitilojen osalta tarjonnan suunnittelualueella sekä työpaikkojen määrän korttelissa arvioidaan pienenevän lähtötilanteesta, mutta asemakaavan muutos mahdollistaa myös suuremman osuuden rakentamisesta osoittamista yritystoiminnan käyttöön. Yhtenä vaihtoehtona on tarkasteltu majoitustilojen sijoittumista kortteliin. Ote kaupunkistrategiasta 2035: ”Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysystävällinen, kansainvälistyvä ja vetovoimainen.”

Kaupungin elinkeino- tai toimialarakenteeseen hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta.

Kuntatason vaikutukset:

Tonttien määrä tai pinta-ala ei muutu. Rakennusoikeus kasvaa, mutta suurin osa siitä käytettäneen asuntotilaan. Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja palvelutilaa ydinkeskustassa keskeisellä sijainnilla ja hyvin saavutettavissa, vaikkakin sen määrä pienenee nykytilanteeseen nähden. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta muiden alueiden yritystoimintaan.

Yritystason vaikutukset:

Nykytilanteessa alueella toimivat yritykset joutuvat muuttamaan pois rakennusten purkamisen myötä. Jatkossa suunnittelualueella on tilaa yrityksille, tosin sitä arvioidaan olevan nykytilannetta niukemmin. Vähäisemmät liiketilat eivät välttämättä anna mahdollisuutta uuden kaavan mukaisessa rakentamisessa laajentaa yrityksen toimintaa samassa korttelissa. On epätodennäköistä, että yritystoimintaa laajennetaan myöhemmin rakennusten kohtiin, jotka alkutilanteessa suunnitellaan asunnoiksi. Kaavamuutoksella ei arvella olevan vaikutusta yritysten tavara- tai henkilöliikenteeseen.

5.3.11. Vaikutukset ilmastonmuutokseen hillitsemiseen ja sopeutumiseen

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa kasvihuonekaasupäästöihin, jotka syntyvät mm. rakennusten lämmitysenergian kulutuksesta sekä ajoneuvoliikenteestä.

Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovaikutuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat mm. maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi, rakentamisen tehokkuus, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksessa luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle.

Asemakaavan muutosalue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alueen rakentuminen tukee keskustan alueen täydennysrakentamista. Alueen sijainti tukee kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä alueen sisällä että seudullisesti. Alueen mitoittaminen lumitiloille poistaa tarpeen kuljettaa lunta pois alueelta, mikä edistää kestävää kehitystä.

Rakentaminen sekä rakennuksen käyttö aiheuttavat ilmastovaikutuksia. Rakennusten korkeuden kasvaessa runkorakenteiden suhteellinen osuus kasvaa. Runkorakenteissa käytetyn betonin valmistus on yksi merkittävimmistä rakennusvaiheen ilmastopäästöjen aiheuttajista.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ilmaston muutosennusteiden mukaan Oulun seudulla sateisuus ja kovemmat sateet lisääntyvät. Tämä otetaan huomioon alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa.

Oulun kaupunki on ottanut käyttöön viherkerrointyökalun. Viherkerroinmenetelmässä alueelle asetetaan viherkerrointavoitetaso, joka voidaan täyttää käyttämällä erilaisia viherelementtejä, kuten säilytettävää ja istutettavaa kasvillisuutta, hulevesirakenteita ja erilaisia läpäiseviä pinnoitteita. Tavoitteena on luoda vihreitä ja viihtyisiä tontteja, mikä tulee myös ekologisia tavoitteita ja sopeutumista ilmastonmuutokseen.

Ilmastovaikutukset

Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia on tutkittu KILVA-työkalun avulla sekä alueesta on tehty hiilijalanjälkilaskelma Planect-ohjelmalla.

KILVA-työkalun mukaan valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Valintojen vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on suuri. Arvio kaavan ilmastokestävyydestä teemoittain: vahvuuksia ovat mm. alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen ja äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen. Heikkouksia ovat mm. hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa ja alueen energiatehokkuuden huomioiminen.

Planect-ohjelman mukaan asemakaavan muutokseen liittyvän rakentamisen hiilipäästöt ovat 50 vuoden elinkaaren aikana 19,2 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliömetriä kohti. Siitä noin 92 % koostuu rakennuksesta sekä loput esirakentamisesta, infrasta, liikenteestä ja yleisistä alueista. Lukuun sisältyvät peruskorjaukset. Hiilikädenjälki on 1,68 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliömetriä kohti.

5.3.12. **Kestävien liikkumismuotojen edistäminen**

Suunnittelukohde sivuaa pyöräilyn pääreittiä Torikadulla ja pyöräilyn aluereittiä Kirkkokadulla. Kirkkokatu on korttelin kohdalla osa Rotuaarin kävelykatualuetta. Kohteen jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ovat erinomaiset. Kohde sijaitsee keskustatoimintojen lisäksi lähellä mm. Torinrantaa ja suistoalueen puistoja, jotka tarjoavat erinomaisen pääsyn kaupungin viihtyisimmille ja suosituimmille kävely- ja pyöräilyreiteille.

Suunnittelukohde on linja-autolla erittäin hyvin saavutettavissa. Kohteesta on Oulun rautatieasemalle matkaa noin 850 metriä kävellen tai pyörällä. Suunnittelukohteen lähin linja-autopysäkki sijaitsee korttelin kohdalla Torikadulla ja sen pysäkkipari Saaristonkadun liittymän pohjoispuolella, johon on matkaa alle sata metriä. Saaristonkadulla Rotuaarin tuntumassa sijaitsee toinen pysäkkipari, jotka sijaitsevat noin 100-200 metrin etäisyydellä toisistaan. Näiden kahden pysäkkiparin kautta liikennöivät lähes kaikki Oulun seudun joukkoliikenteen linjat.

Saaristonkatu ja Torikatu ovat Oulun keskustassa joukkoliikennekatuja. Oulun kaupunki varautuu tulevaisuudessa joukkoliikenteen toteutusedellytyksiin katutilassa.

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa, joka kuuluu yhdyskuntarakennetarkastelun perusteella jalankulkuvyöhykkeeseen. Käytännössä se tarkoittaa, että noin 55 % kohteeseen suuntautuvista tai sieltä alkavista matkoista tehdään kestävillä kulkumuodoilla. Kohteen sijainti edistää luonnollisesti kestävien kulkumuotojen käyttöä.

Suunnitelma mahdollistaa asuntojen täydennysrakentamisen keskustassa palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Uudet asunnot voivat pääosin tukeutua kestäviin kulkumuotoihin, mikä edistää tulevien asukkaiden liikkumista arjessa kestävällä tavalla.

Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamerkintöihin sisältyvä kolmiomääräys, jolla varmistetaan laadukas ja riittävä polkupyöräpysäköinti korttelissa.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu tuuliviihtyisyysselvitys, joka on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.8. Tuuliturvallisuuden osalta tuloksissa ei havaittu ‘Vaarallinen’-luokituksen alueita. Tuuliviihtyisyyden tai -turvallisuuden osalta korjaaville toimenpiteille ei havaittu tarvetta.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu ympäristömeluselvitys, joka on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.9. Meluselvityksessä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä on laadittu varjostustutkielma, jossa on esitetty varjostusvaikutuksia korttelissa sekä sen lähiympäristössä. Varjostustutkielma on kuvattu selostuksen

kappaleessa 3.3.12. Korttelin rakennusten kerrosluku vaihtelee nykytilanteessa yhdestä viiteen. Myös korttelin nykyinen rakennuskanta aiheuttaa ympäristöön varjostusta. Rakennuskorkeuksien noustessa asemakaavan muutoksen myötä varjostusvaikutus kasvaa nykytilanteeseen verrattuna.

Pilaantuneisuusselvityksessä ei havaittu kynnysarvotason ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia. Tutkimuspisteverkko oli kuitenkin harva ja toimintoja on ollut kohteessa kauan, joten hankkeen toteutusvaiheessa kannattaa havainnoida mahdollista pilaantuneisuutta. Mikäli pilaantuneisuutta havaitaan, tulee pilaantuneisuuden taso varmistaa esimerkiksi pikatestein/laboratorioanalyysein ja tulosten perusteella tehdä tarvittavat jatkotoimenpiteet. Mahdollisia jatkotoimen-piteitä varten, mikäli pilaantuneisuutta havaitaan, tulee olla yhteydessä myös paikalliseen ympäristöviranomaiseen.

Sulfaattimaaselvityksessä tarkasteltiin 12 näytettä, joista kahden pisteen näytteet luokitellaan potentiaalisesti happamiksi sulfaattimaiksi. Happamat sulfaattimaat on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Pilaantuneisuus- ja sulfaattimaaselvitys on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.6.

5.5. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset noudattelevat Oulun kaupungin käytössä olevia merkintöjä. Niiden lisäksi on laadittu kaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä van5, jonka sisältö on kuvattu selostuksen liitteenä olevissa kaavamääräyksissä.

5.6. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu korttelin nimeksi Ravander. Nimistötoimikunta on päättänyt asiasta 12.6.2026 § 5.

Perustelut: Korttelin nimeäminen Ravanderiksi perustuu alueen historiaan ja vakiintuneeseen paikalliseen nimikäytäntöön. Vaiheittain muodostuneen korttelin nykyinen rakennuskanta on pääosin peräisin 1970-luvulta, mutta nimihistoria ulottuu tätä varhaisempaan aikaan. Historiallisesti Ravander-nimi kytkeytyy kortteliin jo 1800-luvulta lähtien, jolloin kauppias Isak Ravander toimi alueella ja omisti kiinteistöjä korttelissa. Korttelissa sijaitsee muun muassa osoitteessa Kirkkokatu 20 rakennus (Asunto Oy Ravander), joka on ollut Oskar ja Georg Ravanderin säätiön omistuksessa.

Nimi Ravander (”Ravanderin kortteli”) on vakiintunut paikalliseen käyttöön ja tunnetaan alueella yleisesti. Nimi kuvastaa korttelin identiteettiä sekä paikallishistoriaa ja edustaa henkilöhistoriaan pohjautuvaa, paikallista kulttuurihistoriaa esiin tuovaa nimenantoperustetta. Edellä esitetty puoltaa nimen ottamista viralliseen nimistöön.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole muilta osin esitetty uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen pohjana olevat maankäytön viitesuunnitelmat on laatinut suunnittelun alkuvaiheessa Sweco Architects Oy ja syksystä 2025 alkaen UULEO arkkitehdit.

VSU Maisema-arkkitehdit Oy on laatinut ympäristösuunnitelmat.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan vaiheittain asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 27. päivänä elokuuta 2026

Jere Klami
vs. asemakaava-arkkitehti

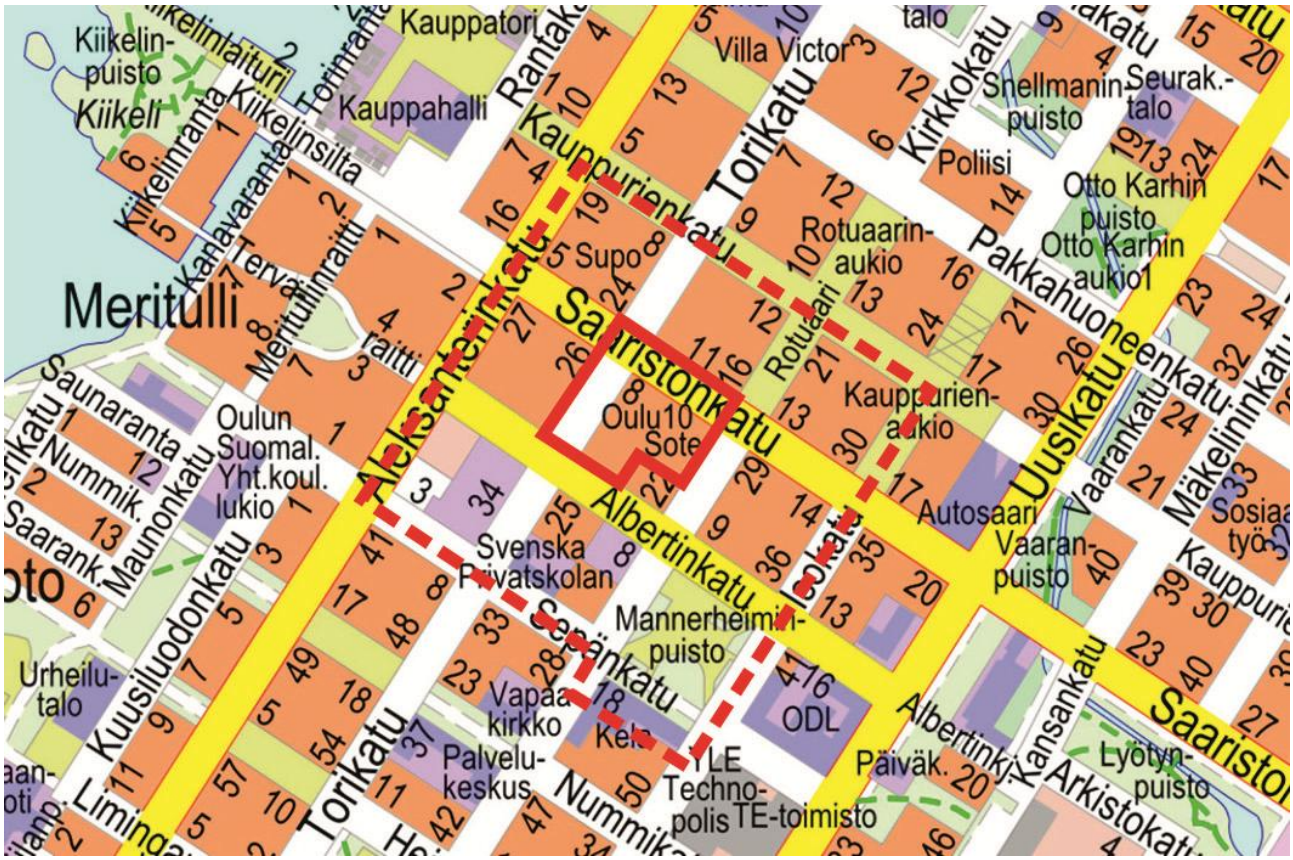
Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Päivitetty 27.8.2026

Ravander-kortteli

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 13 tonteilla numero 2, 5, 7 ja 8 (Kirkkokatu 20, Saaristonkatu 8 sekä Torikatu 21 ja 23, Ravander-kortteli) sekä korttelia ympäröivillä katualueilla on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on rakennuskannan uudistaminen sekä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolla suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä katkoviivalla alue, jolle hankkeella arvioidaan olevan vaikutuksia.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:
www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet
Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2518.**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa **www.ouka.fi/kuulutukset**.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 13 (Ravander-kortteli) tontit numero 2, 5, 7 ja 8 osoitteissa Kirkkokatu 20, Saaristonkatu 8, Torikatu 21 ja 23 sekä osa Saaristonkadun, Torikadun ja Albertinkadun katualueita korttelin ympärillä. Suunnittelualueen pinta-ala on 9232 neliömetriä.

Tonteilla numero 2, 5, 7 ja 8 sijaitsevat rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1971, 1972 ja 1977. Rakennukset ovat pääosin liike- ja toimistokäytössä. Tontin nro 2 rakennuksessa sijaitsee myös asuntoja.

Suunnittelualueen lähiympäristö on Oulun keskustan kerrostalovaltaista aluetta palvelurakennuksineen. Suunnittelualue rajautuu koillisen puolella Torikatuun ja I kaupunginosan kortteliin 17, kaakon puolella Kirkkokatuun, lounaan puolella III kaupunginosan korttelin 13 tonttiin nro 1 ja Albertinkatuun sekä luoteen puolella III kaupunginosan kortteliin 6.

Suunnittelualueen lähellä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ovat mm. Riekin talo, Weckmanin-Veitsiluoto Oy:n talo (Svenska Privatskolan), entinen Snellmanin kauppahuone, Oulun Diakonissalaitos ja Aleksanterintorin koulu. Suunnittelualue rajautuu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaisiin osoitettuihin alueisiin Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen sekä Torikadun puutalot. Mannerheiminpuisto sijaitsee korttelin läheisyydessä sen eteläpuolella.

Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on rakennuskannan uudistaminen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on asuin-, liike- ja toimistorakentamisen mahdollistava asemakaava siten, että rakennusten katutasoon tulee liike- ja yhteistilaa.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuuriarvoihin, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan tarvittavat selvitykset, joihin kuuluvat mm. rakennushistoriaselvitys, hulevesiselvitys ja ympäristömeluselvitys. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutosalueen maanomistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Suunnittelualueeseen sisältyvä katualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutoksen hakijat laadituttavat asemakaavan muutoksen edellyttävät maankäytön viitesuunnitelmat, liikenne- ja ympäristösuunnitelmat sekä mahdolliset tarvittavat muut suunnitelmat. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia Pohjoisen loiste! Oulu 2045

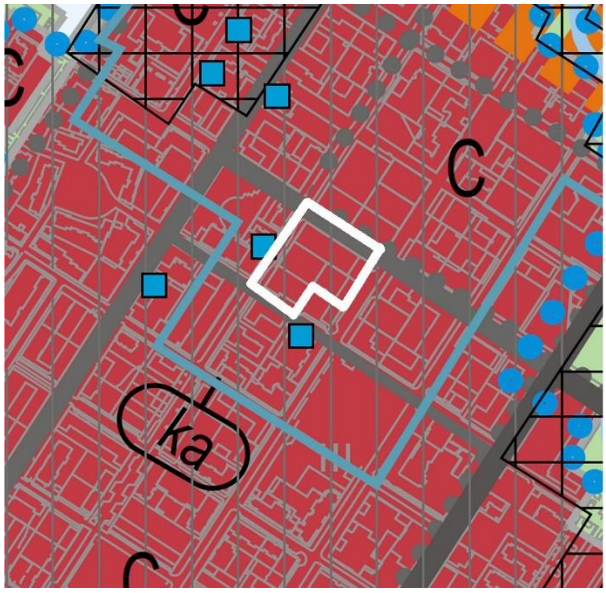
Kaupunkistrategia ohjaa kaupungin toimintaa ja päätöksentekoa tulevina vuosina. Sen tavoitteita ovat mm. Oulussa on toteutunut kulttuuri-ilmastonmuutos, minkä tuloksena Oulu on vilkas ja

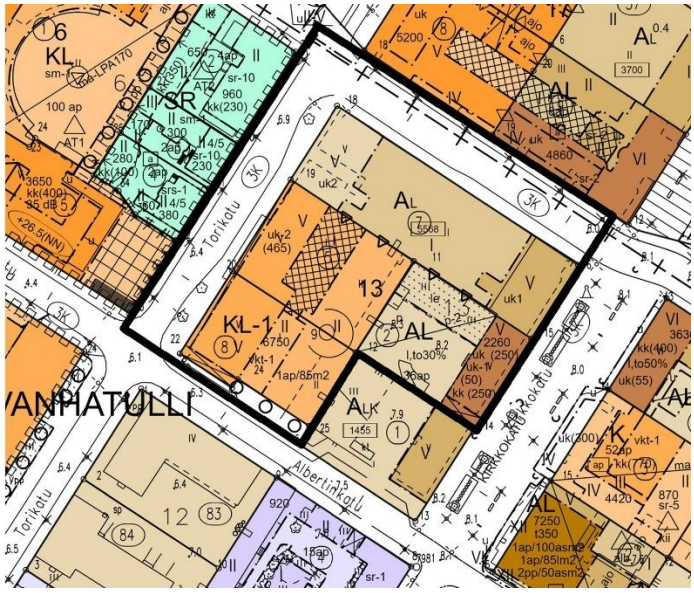
yhteisöllinen kulttuuri- ja tapahtumakaupunki (mittareina mm. tapahtumien ja kansainvälisten kongressien määrä sekä matkailutulo). Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysystävällinen, kansainvälistyvä ja vetovoimainen.

Oulun keskustavisio 2026-2040

Keskustavisio on strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi keskustavision 2.6.2026. Visiona on pohjoisen rytmin suistokaupunki. Luonto kertoo tahdin, elämä vastaa siihen, ja kaupunki virittyy pohjoisen olosuhteiden, elämäntavan ja rakentamisen rytmiin. Pohjanlahden ranta ja Oulujoen suisto luovat perustan tulevaisuuden keskustalle, jossa pohjoinen taika, urbaani elämänrytmi ja oululainen rohkeus kohtaavat.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu keskustavision visiokartassa laajentuvan kaupunkikeskustan ja Hallituskadun kehittämisakselin alueille sekä rajautuu Kirkkokadun kehittämisakseliin. Laajentuva kaupunkikeskusta muodostuu olemassa olevien vetovoimaisten alueiden tukemisesta ja uusien toiminnallisten solmukohtien luomisesta.





Kuvat 2 ja 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta.

Yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualue on osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai

rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettävä tarvittaessa viranomaislausunto.

Asemakaava

Tontilla nro 2 on voimassa 25.5.1999 voimaan tullut asemakaava (kaavatunnus 1626). Tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennusoikeus on kellareineen ja ullakkoineen 2260 neliömetriä. Kerrosalasta 30 % saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Kerrosluku on V. Tonttia varten on rakennettava 36 autopaikkaa.

Tonteilla nro 5 ja 8 sekä osalla Albertinkadun katualuetta on voimassa 15.10.1991 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1379). Tontit ovat liikerakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL-1). Rakennusoikeus on 6750 neliömetriä. Kerrosluku vaihtelee I-V. Ullakolle voidaan sisustaa 465 neliömetriä kerrosalaan laskettavaa tilaa. Sisäpihalle on osoitettu valokatteinen tila. Alueelle tulee toteuttaa yksi autopaikka kerrosalan 85 neliömetriä kohti.

Tontilla nro 7 on voimassa 22.3.1974 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 650). Tontti on liikerakennusten korttelialuetta (A_L). Rakennusoikeus on 5568 neliömetriä. Kerrosluku on V. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saadaan sisustaa 470 neliömetriä sauna-, sosiaali- ja varastotilaa. Alueelle tulee varata yksi autopaikka liikehuoneiston kerrosalan 50 neliömetriä kohti.

Katualueilla on pääosin voimassa 6.3.1969 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 491).

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/9524/2021.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Nuorisovaltuusto ONE
- Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat OKEVA
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Rakennusteollisuus RT



Kuva 4 Viistoilmakuva suunnittelualueelta. Kuva © 2024 Oulun kaupunki

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta helmikuussa 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla **www.ouka.fi/kuulutukset.**

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2026**.** Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 14.3.-13.4.2023. Asiasta esitettiin yksi mielipide ja yksi lausunto.

Mielipide 1, 23.3.2023:

Tervehdys!

Olemme oheisen hankkeen naapuri, Torikatu 30 Liljeblomin talo, As Oy Oulun Liljeblomin talo.

Otamme myönteisellä ajatuksella vastaan kaupunkikehityksen naapurustossamme ja koemme, että juuri tuo kortteli vaikuttaa kovin positiivisesti Oulun keskustaan, kunhan se saadaan kaavallisesti ja asemakaavallisesti uudelle tasolle.

Osaltamme haluamme, että eri tasoinen suunnittelu sisältää tulevassa korttelissa sellaiset elementit, että meidän kotimme eli yllä oleva taloyhtiö huomioidaan naapurissa.

Meidän näkemys on, että asunnot ja työpaikat toimistoineen ovat tervetulleita sekä kivijalkaliiketilat. Kuitenkin niin, että erityisesti liiketiloissa mietitään operaattorien/liiketilatyyppien valinnat siten, että toiminnoista ei aiheudu naapurustoon haittaa. Sijaitsemme siis välittömässä läheisyydessä ja maatasossa, asumme katutasossa ja toisessa kerroksessa, aivan Torikadun katutilan läheisyydessä.

Toistaiseksi olemme tyytyväinen tilanteeseen ja vuodesta 1997 päärakennusta eli Liiljeblomin taloa on asuttu. Matkan varrella olemme aika ajoin joutuneet puolustamaan asuinrauhaamme. Esimerkkeinä ovat bussipysäkit ja niiden sijainti (alun perin ne olivat tulossa Torikadulle aivan kohdallemme julkisen liikenteen suunnittelijoiden ymmärtämättä että todellakin asumme pysäkin kohdalla), pari vuotta sitten taksiasema kertaalleen jo sijoitettiin juuri talomme eteen mutta se sitten siirtyi keskustelujemme seurauksena oululaisillekin järkevään paikkaan lähelle Rotuaaria, liiketilat vastapäätä meitä ovat olleet tasaiseen tahtiin keskusteluissamme/neuvotteluissamme ja niissä on huomioitu massiivisesti lisäremontoiden musiikin äänihaittoja sekä asiakaskäyttäytymistä jonoissa tai sulkuaikoina. Aika ajoin myös käyttäytymishäiriöiden osalta on jouduttu tekemään valvonnallisia hälytyksiä sekä äänimittauksiakin. Erityisesti yökerhotoiminta ei siis sovi mielestämme tähän kohtaan korttelia.

Korttelin hyvä suunnittelu pitää sisällään jo alkuun oheisten todellisten ja potenttien haittojen poistumisen/realisoitumisen ja siten emme ajaudu kaavaprosessissa ristiriitoihiin. Mikäli liikennesuunnittelu ja liiketilasuunnittelu huomioi fiksusti tarpeemme, niin ne varmaan löytävät hyvä mallit ja keskusta kehittyy hyvinkin luontevasti korttelissa ja kohdallammekin. Lähipalvelut ovat meidänkin mielestä haluttuja kunhan ne vaan ei aiheuta normaalissa mittakaavassa asumiseen selvää haittaa. Vastaava suunnittelullinen ”jumppa" käytiin omassa korttelissamme aikanaan ja hyvä kyllä tuli.

Toimin osaltamme yhteyshenkilönä ja olen käytettävissä jos suunnittelu eri tasollaan haluaa vielä suullista palautetta yllä olevista tai itse suunniteltavasta korttelista. Olemmehan sinällään harvinaisuus kun asumme naapurissa, ydinkeskustassa Torikadun varrella, kuin omakotitalossa ja todellakin tiedämme miten lähialuetta nyt käytetään ja miten sitä voisi parantaa.

Tiedoksi samalla eri osapuolille ja kiitos Leena Kallioniemelle sekä Jere Klamille oheistuksista puhelimitse.

Kaavoitus:

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa palveluiden keskustaa, joka on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

Keskustavisio 2026-2040 on strateginen suunnitelma ja linjaus, jonka tehtävänä on ohjata Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelmassa ja toimenpiteissä määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta rakentuu. Keskustavisiolla vastataan tulevaisuuden kestävän kaupunkikeskustan haasteisiin ja kaupunkistrategian tavoitteisiin. Uusi visio valmistuu vuonna 2026 ja ohjaa keskustan kehitystä vuoteen 2040 asti.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu maantasoon liiketilaa sekä tonttikohtaisesti liiketilan vähimmäismäärä kerrosalana. Asemakaavan muutosluonnoksen taustaksi laadituissa maankäytön viitesuunnitelmissa on osoitettu Torikadun suuntaan avautuviin rakennuksiin liiketilaa, jota rakennuksissa on myös nykytilanteessa. Katutason aktiivisuus tukee sekä voimassa olevan että laadittavan keskustavision tavoitteita.

Asemakaavan muutoksen hakijoille on kerrottu mielipiteessä mainittu toive siitä, että liiketilan toimijoista ei aiheutuisi haittaa lähiympäristön asumiseen. Suunnitelmat tarkentuvat jatkossa rakentamislupavaiheessa, ja tilojen käyttö muuttuu rakennusten elinkaarten aikana. Liiketilojen tulevista toimijoista ei ole vielä asemakaavan muutoksen laatimisvaiheessa tietoa. Asemakaavan muutosluonnoksessa ei ole nähty aiheelliseksi rajata liiketilojen käyttötarkoitusta tarkemmin.

Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Mika Sarkkinen, kirjoittavat 11.4.2023:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Vanhatullin kaupunginosan korttelin 13 tontteja 2, 5, 7 ja 8 sekä näitä ympäröiviä katualueita koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2518). Kaavamuutoksen tavoitteena on rakennuskannan uudistaminen sekä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Oulun keskustassa sijaitseva muutosalue, Ravander-kortteli, kuuluu Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa määrittelemään kaupunkiarkeologiseen alueeseen (*Oulun vanha asemakaava-alue*, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan alueen sijoittuminen kaupunkiarkeologiselle alueelle. Nyt kyseessä olevat tontit on inventoinnissa katsottu kuuluvan luokkaan 3 eli alueiksi, jolla kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti täysin tuhoutuneet. Näillä alueilla maankäyttö ei vaadi arkeologia tutkimuksia, ellei töiden aikana tule esiin tutkimusta ja dokumentointia vaativia rakenteita tai kerrostumia.

Muutoshanke ei koske korttelin eteläkulmalla olevaa tonttia 1. Se, samoin kuin suunnittelualuetta ympäröivät katualueet, on kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa arvioitu kuuluvan luokkaan 2. Näillä alueilla maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehtäväksi koetutkimuksia, joissa selvitetään mahdollista kaivaustarvetta.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa osallistumis ja arviointisuunnitelmasta. Kaavan asiakirjoihin on kuitenkin syytä kirjoittaa auki tontin arkeologinen tilanne sekä kirjata viereisten alueiden arkeologinen potentiaali.

Kaavoitus:

Asemakaavaselostuksen kappaleessa 3.3.5 on kuvattu suunnittelualueen arkeologinen tilanne ottaen huomioon viereiset alueet. Torikatu ja Saaristonkatu sisältyvät asemakaavan muutosalueeseen. Asemakaavan muutosluonnoksen kaavamääräyksissä on osoitettu lausunnossa Torikadulle ja Saaristonkadulle edellytetyt maaperään kajoamisen edellytykset.

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

MAANKÄYTTÖVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Ravander-korttelin asemakaavan muutos

Kaavatunnus 564-2518

III kaupunginosa, kortteli 13, tontit 2, 5, 7 ja 8

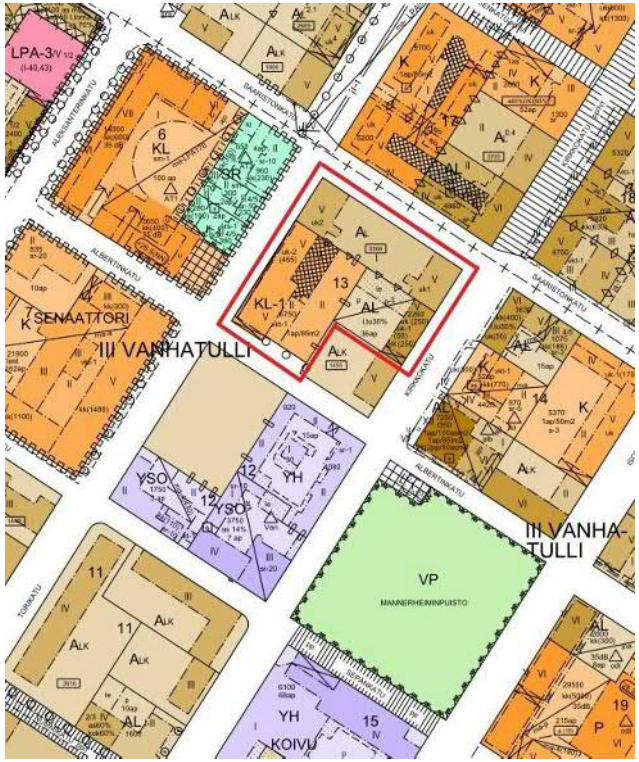
Kirkkokatu 20, Saaristonkatu 8 sekä Torikatu 21 ja 23







Yleistä



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavan muutosalue rajattu punaisella viivalla.

Vertailussa olleet vaihtoehdot ovat sijoitettu Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n Oulun kaupungille
laatimaan Oulun 3d-malliin.

Asemakaavan muutosalueena on III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 13 (ravander-kortteli) tontit numero 2, 5, 7 ja 8 osoitteissa Kirkkokatu 20, Saaristonkatu 8, Torikatu 21 ja 23 sekä osa Saaristonkadun, Torikadun ja Albertinkadun katualueita korttelin ympärillä. Asemakaavan muutosalueen maanomistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on rakennuskannan uudistaminen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentaminen siten, että rakennusten katutasoon tulee liike- ja yhteistilaa.

Korttelin rakentamiseksi em. käyttöön on laadittu useita eri vaihtoehtoja, joissa on tutkittu rakentamisen muotoa, laajuutta sekä korkeiden massojen sijoittumista kaupunkirakenteeseen. Rakentaminen sijoittuu korttelin reunoille ja muodostaa umpikorttelin kuten Oulun keskusta-alueelle on tunnusomaista. Kaupunkikuvallisten näkökulmien lisäksi lähtökohtina ovat olleet tonttien toteutettavuus, liikenteen sujuvuus ja rakentamisen vaiheistus.

Ajoliittymät, huoltoajo ja pysäköinti on suunniteltu kaikissa vaihtoehdoissa saman periaatteen mukaisesti. Korttelin sisäinen pysäköinti on järjestetty kahteen kerrokseen kortteli keskipihalle ja osin rakennusten alle. Korttelin keskelle jäävä kansipiha sijoittuu noin kerroksen ylemmäs suhteessa korttelia ympäröivään katutasoon. Kortteliin kohdistuvan liikenteen suunnittelussa on huomioitu sitä ympäröivä liikenne ja varauduttu tulevaan joukkoliikennekatuun. Myös maanpinnan korkotason vaihtelut korttelin eri osissa ovat olleet lähtökohtana ajoliittymien sijainteja punnittaessa.

Kaikissa vaihtoehdoissa on kuusikerroksinen jalustaosa ja katutasossa yhteis- ja liiketilat, jotka ovat osin sisäänvedettyjä. Vaihtoehtojen periaatteellinen ero on korkeiden rakennusosien lukumäärä - vaihtoehto A on tasakorkea, B:ssä on yksi, C:ssä kaksi ja D:ssä kolme korkeaa rakennusosaa.

Korkeiden rakennusosien sijoittelussa on huomioitu naapurikorttelien matalat puurakennukset, kuten rakennushistoriallisesti arvokkaat Snellmanin talo ja Riekin talo - ja jätetty tilaa ko. rakennusten välittömään läheisyyteen. Useamman korkean rakennusosan vaihtoehdoissa korkeimmat osat ovat sijoiteltu niin, että jokaisesta osasta avautuu mahdollisimman pitkät näkymäakselit rakennuksen jokaiselle sivulle.

Merkittävin vaikutus kaukomaisemaan on sillä, miten korkeat rakennusmassat sijoittuvat olevaan kaupunkirakenteeseen, mikä on kerrosten lukumäärä ja minkälainen on rakennusosan pohjamuoto ja koko. Korkeat rakennusmassat on sijoitettu katutilan puolelta sisennettyinä varjostusten minimoimiseksi tai rakennusmassat ovat työnnetty kohti korttelin keskiosaa, kuitenkin niin, että korttelin sisäpiha säilyy keskusta-asumiselle soveliaana korttelipihana.

Lähimaisemassa jalustaosan 6. kerroksen räystäslinja on sovitettu olevien kortteleiden räystäslinjaan. Korttelin mittaiset julkisivut on jaettu värein ja julkisivusommitelmin pienempiin osiin kuten olevat korttelit, jotka muodostuvat useammasta rakennuksesta ja jotka luovat miellyttävän mittakaavan kävelijän näkökulmasta. Asuntoparvekkeet ovat kadun puolella sisäänvedettyjä.

Kansipiha suunnitellaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden lähtökohdista. Huoltoliikenne sijoitetaan ajoliikenteen kanssa katutasoon ja hoidettavaksi pysäköintitasolla. Pelastustoimet suunnitellaan ensisijaisesti omatoimipelastautumisena eikä kansipihalle tuoda pelastus- tai huoltoliikennettä. Korttelipiha suunnitellaan astiaistutuksin ja kohopenkein kalustetuksi oleskelupihaksi, jonka talvikunnossapito hoidetaan ilman suuria koneita. Lumitilat, sadeveden poisto sekä tulvareitit suunnitellaan riittävän kokoisina. Polkupyöräilijät kulkevat kansipihalle polkupyörähissillä.

VAIHTOEHDOT

Maankäyttö-vaihtoehto	**Rakennusoikeus, kem²** (asuminen + liiketilat + T-ala = yhteensä)	**Kortteli-tehokkuus**	**Autopaikat, asuminen**	**Autopaikat, toimisto- ja liiketilat**	**Pyöräpaikkavaatimus** (asuminen + liiketilat + erikoispyöräpaikat = yhteensä)
Vaihtoehto **A**	22 500 + 1300 + 1000 = **24 800 kem²**	**4,26**	99 AP + 3 LE-AP = **102 AP**	**11 AP**, paikat Kivisydämessä	690 + 33 + 21 = **744 PP**
Vaihtoehto **B**	24 100 + 1300 + 1000 = **26 400 kem²**	**4,54**	103 AP + 4 LE-AP = **107 AP**	**11 AP**, paikat Kivisydämessä	723 + 33 + 22 = **778 PP**
Vaihtoehto **C**	25 700 + 1300 + 1000 = **28 000 kem²**	**4,81**	106 AP + 4 LE-AP = **110 AP**	**11 AP**, paikat Kivisydämessä	743 + 33 + 28 = **804 PP**
Vaihtoehto **D**	27 600 + 1300 + 1000 = **29 900 kem²**	**5,14**	131 AP + 4 LE-AP = **135 AP**	**11 AP**, paikat Kivisydämessä	920 + 33 + 28 = **981 PP**

Lisäksi kaikissa vaihtoehdoissa on maanpäällisen pysäköintitason autosuojan kerrosala 2700 kem².

Pysäköinti Oulun kaupungin alueelle 28.3.2018 laaditun pysäköintinormin mukaan

Autopaikkavaatimus
- Asuminen 1 AP / 210 kem²
- Liike- ja toimistotilat 1 AP / 120 kem², jos velvoitepaikka yleiseen pysäköintilaitokseen (1 AP / 85 kem², jos autopaikat korttelissa)

Polkupyöräpaikkavaatimus
- Asuminen 1 PP / 30 kem²
- Liike- ja toimistotilat 1 PP / 40 kem²
- Erikoispyöräpaikat 1 erik.PP / 1000 kem²



VE A viistoilmakuva idästä



VE B viistoilmakuva idästä

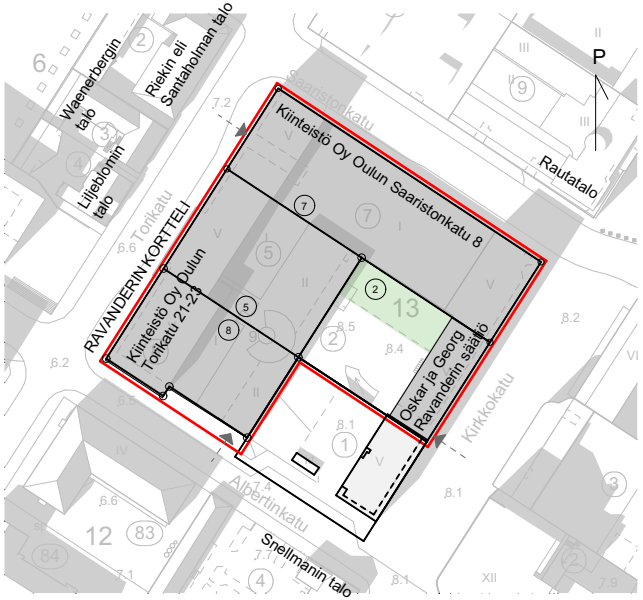


VE C viistoilmakuva idästä



VE D viistoilmakuva idästä

NYKYTILANNE



Asemapiirustus nykytilanne



viistoilmakuva lännestä



viistoilmakuva etelästä



viistoilmakuva idästä

NYKYTILANNE (voimassa olevan asemakaavan mukaan)

Suunnittelualueelle sijoittuvat, olevat kiinteistöt:

Tontti 2: Oskar ja Georg Ravanderin säätio Kirkkokatu 22
Rakennusvuosi: 1971
Kohteen rakennusoikeus: 2260 kem²
Pysäköintipaikat: 36 AP

Tontti 7: Kiinteistö Oy Oulun Saaristonkatu 8
Rakennusvuosi: 1972
Kohteen rakennusoikeus: 5568 kem² +470 kem²
Pysäköintipaikat: 1AP/50 kem² (121 AP)

Tontit 5+8: Kiinteistö Oy Oulun Torikatu 21-23
Rakennusvuosi: 1977
Kohteen rakennusoikeus: 6750 kem² +465 kem²
Pysäköintipaikat: 1AP/85 kem² (85 AP)

Ravanderin kortteli rajatuu neljään katuun - Kirkkokatuun, Albertinkatuun, Torikatuun ja Saaristonkatuun. Viereisissä kortteleissa sijaitsevat kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet - Albertinkadun puolella Snellmanin kauppahuone (rak. 1787/1895) ja Torikadun puolella Liljeblomin talo (1831), Waenerbergin talo (1829) sekä Riekin eli Santaholman talo (1900). Lisäksi Saaristonkadun puolella sijaitsee v. 1946 rakennettu Rautatalo.

Nykyinen korttelirakenne koostuu pääosin 6-kerroksisista asuin-,liike- ja toimistorakennuksista, joiden katutasossa on joko liiketilaa tai muuta tilaa. Saaristonkadun puolella katutilaa rajaa pitkä, horisontaalinen rakennusosa. Yksikerroksinen umpinainen rakennusosa on alunperin rakennettu päivittäistavarakaupaksi, jonka kellarikerroksessa on pysäköintihalli ja katutasossa sisäpihan puolella kaupan katettu huoltopiha. Käynti liiketilaan on järjestetty Saaristonkadun ja Kirkkokadun kulmasta. Ravanderin korttelin muut liiketilat sijaitsevat pääosin Kirkkokadun ja Torikadun puolella.

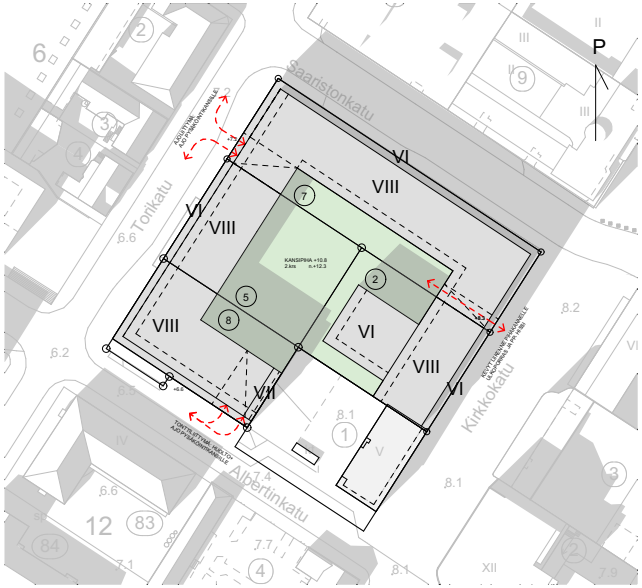
Korttelin nykyinen piha-alue sijoittuu tonteille 1 ja 2. Nykyinen piha-alue on Oulun keskustan kortteleille tyypillisen pieni ja rakennettu. Pihalle sijoittuu nykyisellään maanpäällistä pysäköintiä. Tämän raportin maankäyttövaihtoehtojen vertailu ei koske korttelisosa tonttia 1 osoitteessa kirkkokatu 22. Tontilla 1 on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1964. Samana vuonna suunniteltiin nykyinen asuin-liikerakennus As Oy Kyrömies. Ajoliittymä tontille sijaitsee Albertinkadun puolella ja pysäköintiä on sekä pihapaikkoina että autotalleissa.

Nykyisen korttelin 13 ajoliittymät sijaitsevat Torikadulla, Saaristonkadun risteyksen läheisyydessä, sekä Albertinkadulla. Tontin 7 huoltoliikenne ja yhteys maanalaiseen pysäköintihalliin on järjestetty Torikadulta ja tonttien 5 sekä 8 ajoliikenne Albertinkadulta. Tontin 2 maanalaiseen pysäköintikerrokseen ajetaan Kirkkokadun puolelta porttikäytävän sekä pihalle sijoittuvan ajoluiskan kautta.

KAUPUNKITILA/TOIMINNALLISUUS
- Tontit toimivat itsenäisesti, jokaisella tonttikohtaiset ajoliittymät lukuunottamatta tontteja 5 ja 8, joilla yhteinen pysäköinti- ja huoltoajo
- Korttelia ympäröi jalkakäytävät sekä Kirkkokadun puolella kävelykatu
- Oleva joukkoliikennepysäkki sijoittuu Torikadun puolelle
- Korttelin yleisilmettä leimaa pirstaleisuus erityisesti Saaristonkadun ja Albertinkadun puolella

SWECO

VE A



asemapiirustus 1:2000



viistoilmakuva lännestä



viistoilmakuva etelästä



viistoilmakuva idästä

Asuminen: 22 500 kem²
Liiketilaa: 1 300 kem²
T-alaa: 1 000 kem²
Yhteensä: 24 800 kem²

Vaihtoehto A koostuu 6-kerroksisesta jalustaosasta, sekä sisäänvedetystä yläosasta kerrostasoilla 7-8. Korttelin keskelle työntyvä massa on 6-kerroksinen. Liiketilat sijaitsevat katutasossa korttelin kaikilla sivuilla.

KAUPUNKITILA/TOIMINNALLISUUS
- Tonttirajat säilyvät suunnitelmassa nykyisellään
- Rakennusoikeus lisääntyy verrattuna nykyiseen
- Kävely- ja pyöräilyliikenteen edellytyksiä parannetaan, pysäköinti kokonaan piha-alueilta pois, pyöräpysäköinnille laajat tilavaraukset ja helppokulkuisuus
- Luodaan edellytykset keskusta-alueen asukasmäärän kasvulle
- 1.kerros rakennetaan muita kerroksia korkeampana ja sisäänvedettynä, liiketiloille parveilutilaa näyteikkunoiden edustalle
- Korttelin ajoliittymät säilyvätt Torikadun ja Albertinkadun puolella
- Polkupyöräreitit joko hissien tai katutason ajoliittymien kautta polkupyöräparkkeihin
- Jalankulku suoraan kadulta porrashuoneisiin tai kävelykadun puolelta ulkoportaan kautta kansitasolle
- Korttelin huoltoajo Albertinkadun ajoliittymän kautta
- Torikadun puolella säilyvät tilavaraukset joukkoliikennepysäkeille
- Polkupyöräreitit joko hissien tai katutason ajoliittymien kautta polkupyöräparkkeihin
- Jalankulku suoraan kadulta porrashuoneisiin tai kävelykadun puolelta ulkoportaan kautta kansitasolle

VALOISUUS/VARJOSTUS
- Uusi rakentaminen varjostaa pääosin Saaristonkadun vartta
- Rakennusmassat varjostavat korttelipihaa maltillisesti
- Kevätpäivän tasauksen aikaan kortteli varjostaa Torikadun puolta aamuisin ja Saaristonkadun ja Torikadun kulmaa noin klo 12; varjo siirtyy iltapäivän aikana Kirkkokadun kulmaan klo 18 jälkeen ja illalla varjo siirtyy Kirkkokadun puolelle
- Kesäpäivän seisauksen aikaan varjo kulkee Torikadun puolella aamun varhaisina tunteina siirtyen Saaristonkadun risteykseen; varjo pyyhkii naapurikorttelien alimpia kerroksia Saaristonkadun ja Kirkkokadun puolella iltapäivän ja illan tunteina

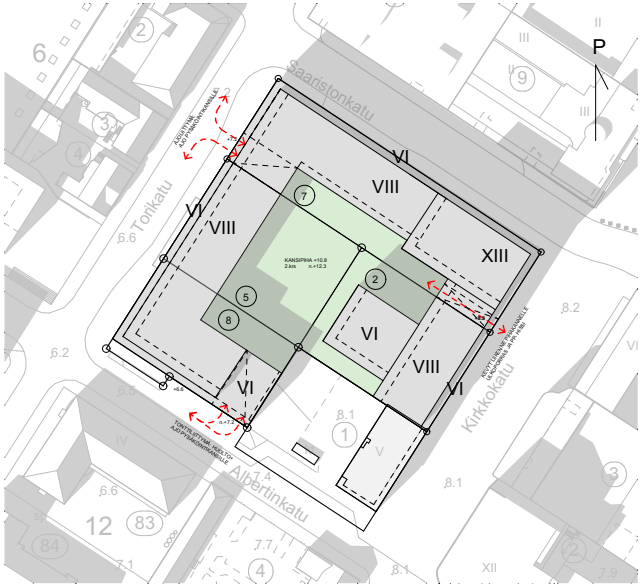
MAISEMA JA JULKISET ULKOTILAT
- Kaukomaisemassa kortteli sulautuu olevaan kaupunkirakenteeseen
- Kaksi sisäänvedettyä kerrosta täydentävät korttelirakennetta maltillisesti
- Korttelirakenne noudattaa nykyisiä kiinteistörajoja
- Kaupunkirakenne eheytyy ja katutiloihin syntyy miellyttäviä kohtaamispaikkoja liiketilojen edustalle rakennusmassojen sisäänvetojen muodostamien katosten alle

KAUPUNKIKUVA JA SUHDE YMPÄRISTÖÖN
- Umpikorttelitratkaisu, joka täydentää katutilaa erityisesti Saaristonkadun ja Albertinkadun puolella
- Jalustaosan räystäskorkeus noudattaa ympäröivän rakennuskannan räystäslinjaa
- Katutason liiketilat elävöittävät katutilaa kaikkien neljän kadun osalla
- Maltillinen kerrosmäärä, täydentää olevaa rakennuskantaa
- Umpikorttelimassan jako materiaaleiltaan ja aukotukseltaan pienempiin osiin kunnioittaa keskusta-alueen olevaa korttelitypologiaa ja luo kiinnostavampaa ympäristöä jalankulkijan näkökulmasta

RAKENNETTAVUUS/TOTEUTETTAVUUS
- Toteutettavissa vaiheittain koska tonttijako säilyy
- Tonttikohtainen rakennusoikeuden jakautuvuus eriarvoista
- Rakentamisen välikaikaisratkaisut toteutettavissa

SWECO

VE B



asemapiirustus 1:2000


viistoilmakuva lännestä


viistoilmakuva etelästä


viistoilmakuva idästä

Asuminen: 24 100 kem²
Liiketilaa: 1 300 kem²
T-alaa: 1 000 kem²
Yhteensä: 26 400 kem²

Vaihtoehto B koostuu 6-kerroksisesta jalustaosasta, sekä sisäänvedetystä yläosasta kerrostasoilla 7-8.
Ratkaisussa on yksi torni, joka sijoittuu Kirkkokadun ja Saaristonkadun kulmaan.
Torni on 13-kerroksinen ja siinä on kuusikerroksinen jalustaosa sekä sisäänvedetty yläosa.
Korttelin keskelle työntyvä massa on 6-kerroksinen.
Liiketilat sijaitsevat katutasossa korttelin kaikilla sivuilla.

KAUPUNKITILA/TOIMINNALLISUUS
- Tonttirajat säilyvät suunnitelmassa nykyisellään
- Rakennusoikeus lisääntyy verrattuna nykyiseen
- Kävely- ja pyöräilyliikenteen edellytyksiä parannetaan, pysäköinti kokonaan piha-alueilta pois, pyöräpysäköinnille laajat tilavaraukset ja helppokulkuisuus
- Luodaan edellytykset keskusta-alueen asukasmäärän kasvulle
- 1.kerros rakennetaan muita kerroksia korkeampana ja sisäänvedettynä, liiketiloille parveilutilaa näyteikkunoiden edustalle
- Korttelin ajoliittymät säilyvät Torikadun ja Albertinkadun puolella
- Korttelin huoltoajo Albertinkadun ajoliittymän kautta
- Torikadun puolella säilyvät tilavaraukset joukkoliikennepysäkeille
- Polkupyöräreitit joko hissien tai katutason ajoliittymien kautta polkupyöräparkkeihin
- Jalankulku suoraan kadulta porrashuoneisiin tai kävelykadun puolelta ulkoportaan kautta kansitasolle

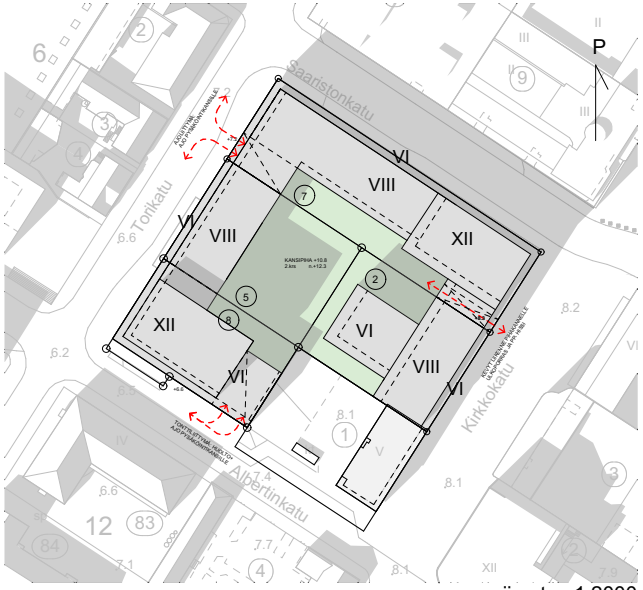
VALOISUUS/VARJOSTUS
- Kevätpäivän tasauksen aikaan korkea rakennusmassa varjostaa Torikadun puolta aamuisin ja Saaristonkadun ja Torikadun kulmaa noin klo 12; varjo siirtyy iltapäivän aikana Kirkkokadun kulmaan klo 18 jälkeen ja illalla varjo siirtyy Kirkkokadun puolelle
- Kesäpäivän seisauksen aikaan varjo kulkee Torikadun puolella aamun varhaisina tunteina siirtyen Saaristonkadulle, jossa varjo pyyhkii julkisivun ohi iltapäivän tunteina noin 2.kerroksen korkeudella lukuunottamatta korkean rakennusosan varjoa; illalla n. klo 18 alkaen korkean rakennusmassan varjo on siirtynyt Kirkkokadun ja Saaristonkadun kulmaan; illan myöhäisempinä tunteina varjo kääntyy risteyksen ohi Kirkkokadun puolelle ja siitä kohti korttelin keskilinjaa

MAISEMA JA JULKISET ULKOTILAT
- Kaukomaisemassa näkyy yksi tornimainen osa
- Korkean rakennusosan hoikka pääty on suunnattu merelle päin
- Korkeudet noudattavat olevia kaupunkirakenteen kerroslukuja
- Korttelirakenne noudattaa nykyisiä kiinteistörajoja
- Kaupunkirakenne eheytyy ja katutiloihin syntyy miellyttäviä kohtaamispaikkoja liiketilojen edustalle rakennusmassojen sisäänvetojen muodostamien katosten alle

KAUPUNKIKUVA JA SUHDE YMPÄRISTÖÖN
- Umpikortteliratkaisu, joka täydentää katutilaa erityisesti Saaristonkadun ja Albertinkadun puolella
- Jalustaosan räystäskorkeus noudattaa ympäröivän rakennuskannan räystäslinjaa
- Korkein rakennusmassa sijoittuu kävelykadun varteen toiminnalliseen ja visuaaliseen painopisteeseen korttelin kulmauksessa
- Katutason liiketilat elävöittävät katutilaa kaikkien neljän kadun osalla

RAKENNETTAVUUS/TOTEUTETTAVUUS
- Toteutettavissa vaiheittain koska tonttijako säilyy
- Tonttikohtainen rakennusoikeuden jakautuvuus eriarvoista
- Rakentamisen välikaikaisratkaisut toteutettavissa

VE C



asemapiirustus 1:2000



viistoilmakuva lännestä



viistoilmakuva etelästä



viistoilmakuva idästä

Asuminen: 25 700 kem²
Liiketilaa: 1 300 kem²
T-alaa: 1 000 kem²
Yhteensä: 28 000 kem²

Vaihtoehto C koostuu 6-kerroksisesta jalustaosasta, sekä sisäänvedetystä yläosasta kerrostasoilla 7-8 sekä kahdesta 12-kerroksisesta tornista. Tornit sijoittuvat korttelin vastakkaisiin kulmiin, yksi Kirkkokadun ja Saaristonkadun kulmaan ja toinen Torikadun ja Albertinkadun kulmaan. Korttelin keskelle työntyvä massa on 6-kerroksinen. Liiketilat sijaitsevat katutasossa korttelin kaikilla sivuilla.

KAUPUNKITILA/TOIMINNALLISUUS
- Tonttirajat säilyvät suunnitelmassa nykyisellään
- Rakennusoikeus lisääntyy verrattuna nykyiseen
- Kävely- ja pyöräilyliikenteen edellytyksiä parannetaan, pysäköinti kokonaan piha-alueilta pois, pyöräpysäköinnille laajat tilavaraukset ja helppokulkuisuus
- Luodaan edellytykset keskusta-alueen asukasmäärän kasvulle
- 1.kerros rakennetaan muita kerroksia korkeampana ja sisäänvedettynä, liiketiloille parveilutilaa näyteikkunoiden edustalle
- Korttelin ajoliittymät säilyvät Torikadun ja Albertinkadun puolella
- Korttelin huoltoajo Albertinkadun ajoliittymän kautta
- Torikadun puolella säilyvät tilavaraukset joukkoliikennepysäkeille
- Polkupyöräreitit joko hissien tai katutason ajoliittymien kautta polkupyöräparkkeihin
- Jalankulku suoraan kadulta porrashuoneisiin tai kävelykadun puolelta ulkoportaan kautta kansitasolle

VALOISUUS/VARJOSTUS
- Kevätpäivän tasauksen aikaan korkea rakennusmassa varjostaa Torikadun puolta aamuisin ja Saaristonkadun ja Torikadun kulmaa noin klo 12; varjo siirtyy iltapäivän aikana Kirkkokadun kulmaan klo 18 jälkeen ja illalla varjo siirtyy Kirkkokadun puolelle
- Kesäpäivän seisauksen aikaan korkea rakennusosa varjostaa Torikadun puolta aamun varhaisina tunteina siirtyen Saaristonkadulle, jossa korkean rakennusosan varjo kulkee julkisivun ohi iltapäivän tunteina; illalla n. klo 18 alkaen varjo ulottuu muilta paitsi korkean rakennusmassan osalta noin 2. kerroksen korkeudelle pyyhkiessään Kirkkokadun julkisivua Saaristonkadun kulmasta kohti korttelin keskilinjaa

MAISEMA JA JULKISET ULKOTILAT
- Kaukomaisemassa näkyy kaksi tornimaista osaa
- Korkeiden rakennusosien hoikka pääty on suunnattu merelle päin
- Korkeudet noudattavat olevia kaupunkirakenteen kerroslukuja
- Korttelirakenne noudattaa nykyisiä kiinteistörajoja
- Kaupunkirakenne eheytyy ja katutiloihin syntyy miellyttäviä kohtaamispaikkoja liiketilojen edustalle rakennusmassojen sisäänvetojen muodostamien katosten alle

KAUPUNKIKUVA JA SUHDE YMPÄRISTÖÖN
- Umpikorttelitratkaisu, joka täydentää katutilaa erityisesti Saaristonkadun ja Albertinkadun puolella
- Jalustaosan räystäskorkeus noudattaa ympäröivän rakennuskannan räystäslinjaa
- Korkeat rakennusosat väistävät sijainnillaan kulttuurihistoriallisesti merkittävimpiä naapurikorttelien arvokiinteistöjä
- Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelin kulmauksiin
- Katutason liiketilat elävöittävät katutilaa kaikkien neljän kadun osalla

RAKENNETTAVUUS/TOTEUTETTAVUUS
- Toteutettavissa vaiheittain koska tonttijako säilyy
- Tonttikohtainen rakennusoikeuden jakautuvuus eriarvoista
- Rakentamisen välikaikaisratkaisut toteutettavissa

SWECO

VE D



asemapiirustus 1:2000



viistoilmakuva lännestä



viistoilmakuva etelästä



viistoilmakuva idästä

Asuminen: 27 600 kem²
Liiketilaa: 1 300 kem²
T-alaa: 1 000 kem²
Yhteensä: 29 900 kem²

Vaihtoehto D koostuu 6-kerroksisesta jalustaosasta, sekä sisäänvedetystä yläosasta kerrostasoilla 7-8 sekä kolmesta 12-kerroksisesta rakennusosasta. Korkeat osat sijoittuvat korttelin eri tonteille, joko sisäänvedettynä korttelipihan keskelle tai tontin rajalle sisäänvedettyyn linjaan.
Liiketilat sijaitsevat katutasossa korttelin kaikilla sivuilla.

KAUPUNKITILA/TOIMINNALLISUUS
- Tonttirajat säilyvät suunnitelmassa nykyisellään
- Rakennusoikeus lisääntyy verrattuna nykyiseen
- Kävely- ja pyöräilyliikenteen edellytyksiä parannetaan, pysäköinti kokonaan piha-alueilta pois, pyöräpysäköinnille laajat tilavaraukset ja helppokulkuisuus
- Luodaan edellytykset keskusta-alueen asukasmäärän kasvulle
- 1.kerros rakennetaan muita kerroksia korkeampana ja sisäänvedettynä, liiketiloille parveilutilaa näyteikkunoiden edustalle
- Korttelin ajoliittymät säilyvät Torikadun ja Albertinkadun puolella
- Korttelin huoltoajo Albertinkadun ajoliittymän kautta
- Torikadun puolella säilyvät tilavaraukset joukkoliikennepysäkeille
- Polkupyöräreitit joko hissien tai katutason ajoliittymien kautta polkupyöräparkkeihin
- Jalankulku suoraan kadulta porrashuoneisiin tai kävelykadun puolelta ulkoportaan kautta kansitasolle

VALOISUUS/VARJOSTUS
- Kevätpäivän tasauksen aikaan korkea rakennusosa varjostaa Torikadun puolta aamuisin ja Saaristonkadun ja Torikadun kulmaa noin klo 12; varjo siirtyy iltapäivän aikana Kirkkokadun kulmaan klo 18 jälkeen ja illalla varjo siirtyy Kirkkokadun puolelle
- Kesäpäivän seisauksen aikaan korkea rakennusosa varjostaa Torikadun puolta aamun varhaisina tunteina siirtyen nopeasti Saaristonkadulle, jossa korkean rakennusosan varjo siirtyy julkisivun ohi iltapäivän tunteina; illalla n. klo 18 alkaen varjo ulottuu noin 4.kerroksen korkeudelle pyyhkiessään Kirkkokadun julkisivua Saaristonkadun kulmasta kohti korttelin keskilinjaa

MAISEMA JA JULKISET ULKOTILAT
- Kaukomaisemassa näkyy kolme tornimaista osaa
- Korkeiden rakennusosien hoikka pääty on suunnattu merelle päin
- Korkeudet noudattavat olevia kaupunkirakenteen kerroslukuja
- Korttelirakenne noudattaa nykyisiä kiinteistörajoja
- Korttelirakenne eheytyy ja katutiloihin syntyy miellyttäviä kohtaamispaikkoja liiketilojen edustalle rakennusmassojen sisäänvetojen muodostamien katosten alle

KAUPUNKIKUVA JA SUHDE YMPÄRISTÖÖN
- Umpikorttelitatkaisu, joka täydentää katutilaa erityisesti Saaristonkadun ja Albertinkadun puolella
- Jalustaosan räystäskorkeus noudattaa ympäröivän rakennuskannan räystäslinjaa
- Korkeat rakennusosat väistävät sijainnillaan kulttuurihistoriallisesti merkittävimpiä naapurikorttelien arvokiinteistöjä
- Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelissa niin, että jokaisesta tornista avautuu pitkät valoisat näkymät ympäristöön
- Katutason liiketilat elävöittävät katutilaa kaikkien neljän kadun osalla

RAKENNETTAVUUS/TOTEUTETTAVUUS
- Toteutettavissa vaiheittain koska tonttijako säilyy
- Tonttien rakennusoikeudentasapuolinen jakautuvuus ja edellytykset toteutukselle
- Rakentamisen välikaikaisratkaisut toteutettavissa

SWECO











Vaihtoehto A näkymä Mannerheiminpuistosta



Vaihtoehto B näkymä Mannerheiminpuistosta



Vaihtoehto C näkymä Mannerheiminpuistosta



Vaihtoehto D näkymä Mannerheiminpuistosta



Vaihtoehto A näkymä Kirkkokadulta



Vaihtoehto B näkymä Kirkkokadulta



Vaihtoehto C näkymä Kirkkokadulta



Vaihtoehto D näkymä Kirkkokadulta



Vaihtoehto A näkymä Torikadulta pohjoisesta



Vaihtoehto B näkymä Torikadulta pohjoisesta



Vaihtoehto C näkymä Torikadulta pohjoisesta



Vaihtoehto D näkymä Torikadulta pohjoisesta



Vaihtoehto A näkymä Torikadulta etelästä



Vaihtoehto B näkymä Torikadulta etelästä



Vaihtoehto C näkymä Torikadulta etelästä



Vaihtoehto D näkymä Torikadulta etelästä



Vaihtoehto A näkymä Saaristonkadulta idästä



Vaihtoehto B näkymä Saaristonkadulta idästä



Vaihtoehto C näkymä Saaristonkadulta idästä



Vaihtoehto D näkymä Saaristonkadulta idästä



Vaihtoehto A näkymä Saaristonkadulta lännestä



Vaihtoehto B näkymä Saaristonkadulta lännestä



Vaihtoehto C näkymä Saaristonkadulta lännestä



Vaihtoehto D näkymä Saaristonkadulta lännestä



Vaihtoehto A näkymä Albertinkadulta idästä



Vaihtoehto B näkymä Albertinkadulta idästä



Vaihtoehto C näkymä Albertinkadulta idästä



Vaihtoehto D näkymä Albertinkadulta idästä



Vaihtoehto A näkymä Albertinkadulta lännestä



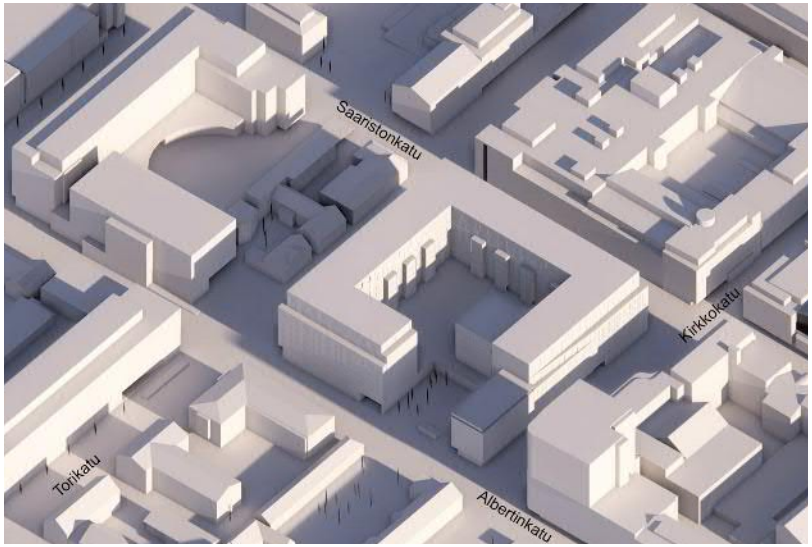
Vaihtoehto B näkymä Albertinkadulta lännestä



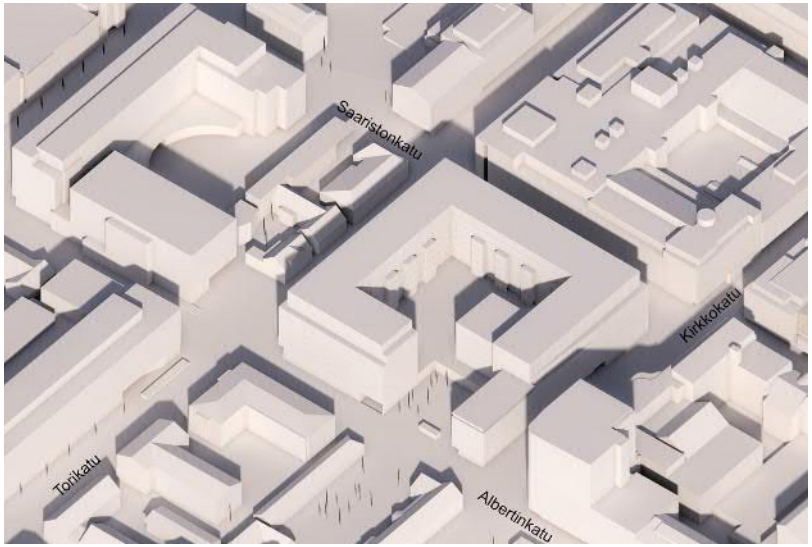
Vaihtoehto C näkymä Albertinkadulta lännestä



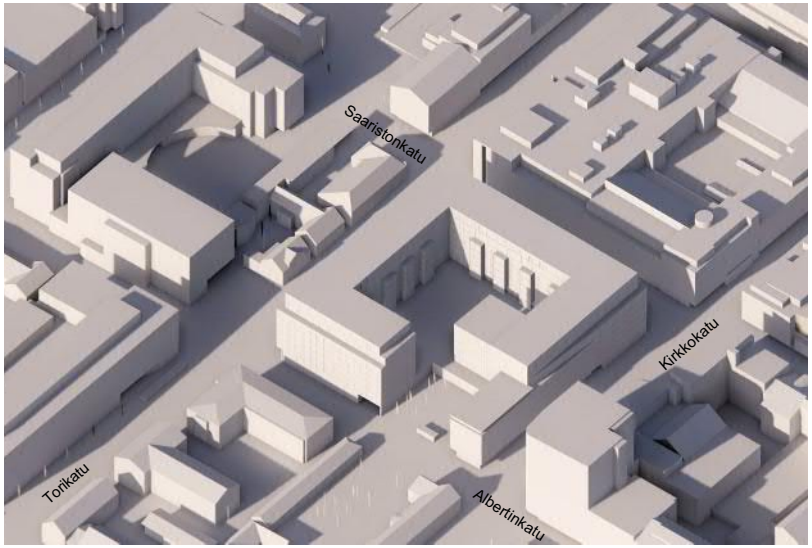
Vaihtoehto D näkymä Albertinkadulta lännestä



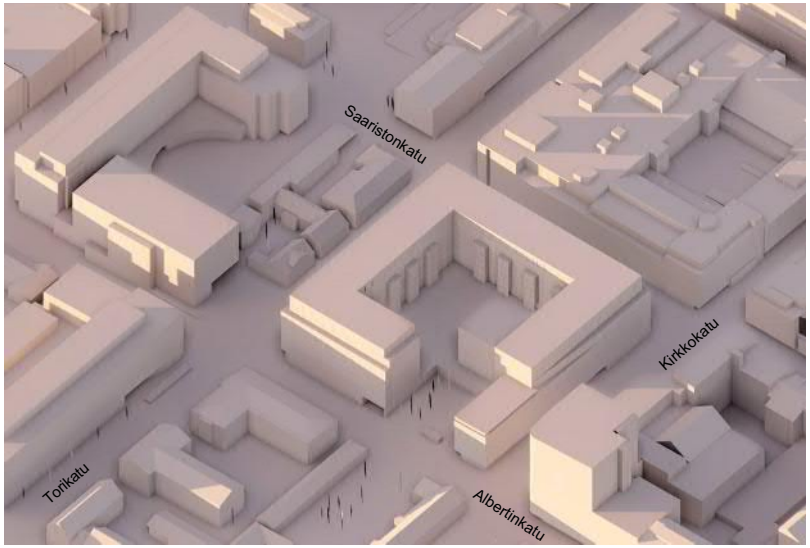
Vaihtoehto A varjostus kevätpäiväntasaus klo 9



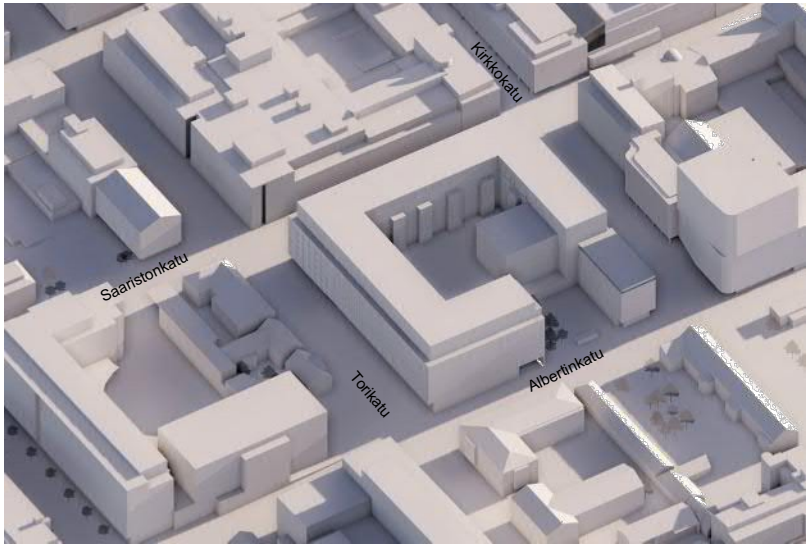
Vaihtoehto A varjostus kevätpäiväntasaus klo 12



Vaihtoehto A varjostus kevätpäiväntasaus klo 15



Vaihtoehto A varjostus kevätpäiväntasaus klo 18



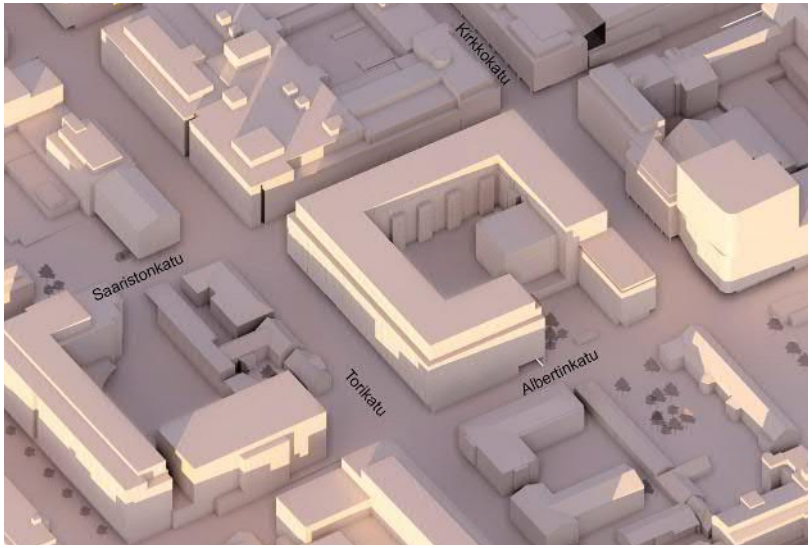
Vaihtoehto A varjostus kevätpäiväntasaus klo 9



Vaihtoehto A varjostus kevätpäiväntasaus klo 12



Vaihtoehto A varjostus kevätpäiväntasaus klo 15

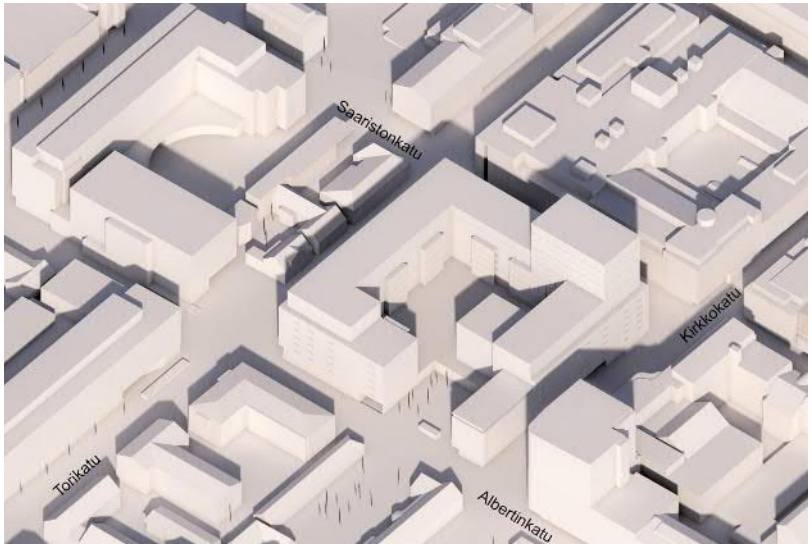


Vaihtoehto A varjostus kevätpäiväntasaus klo 18

SWECO



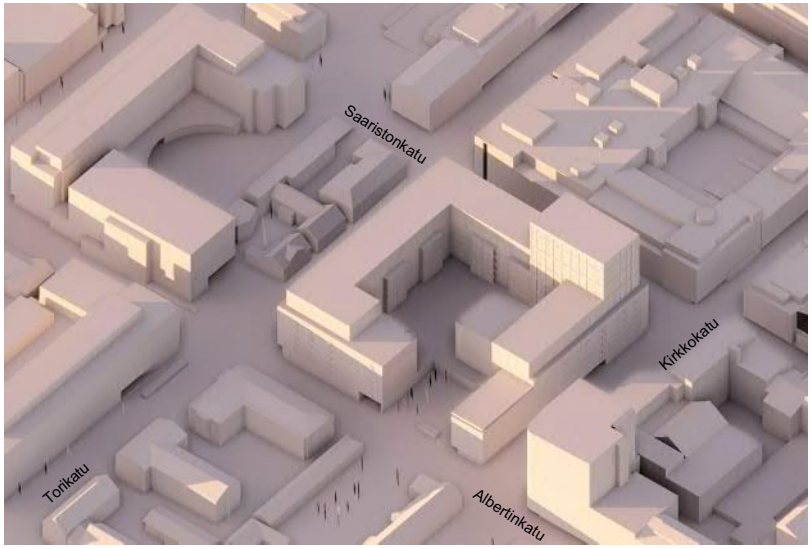
Vaihtoehto B varjostus kevätpäiväntasaus klo 9



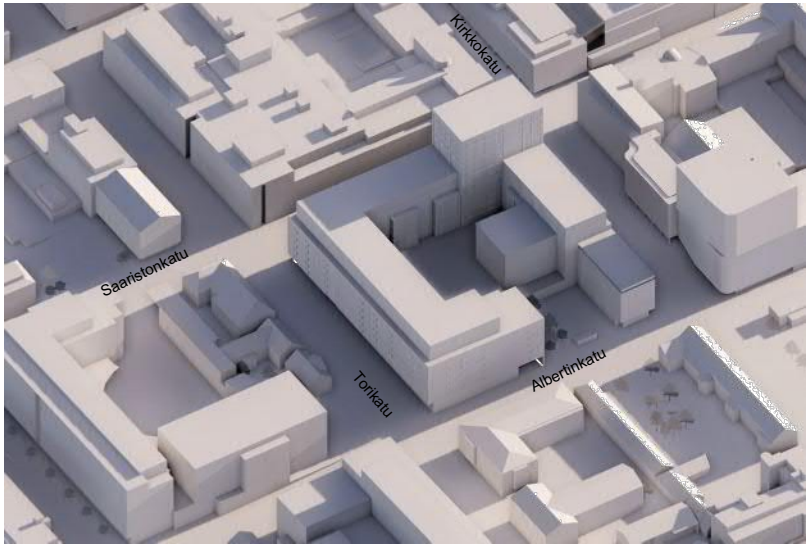
Vaihtoehto B varjostus kevätpäiväntasaus klo 12



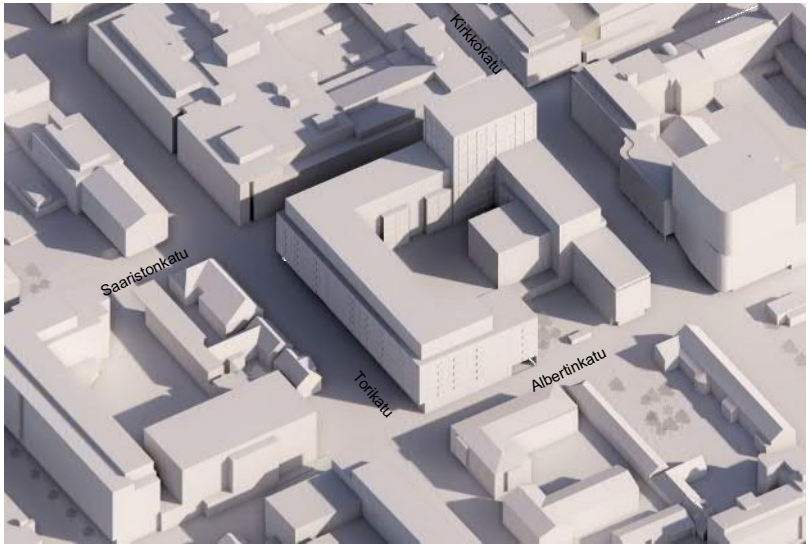
Vaihtoehto B varjostus kevätpäiväntasaus klo 15



Vaihtoehto B varjostus kevätpäiväntasaus klo 18



Vaihtoehto B varjostus kevätpäiväntasaus klo 9



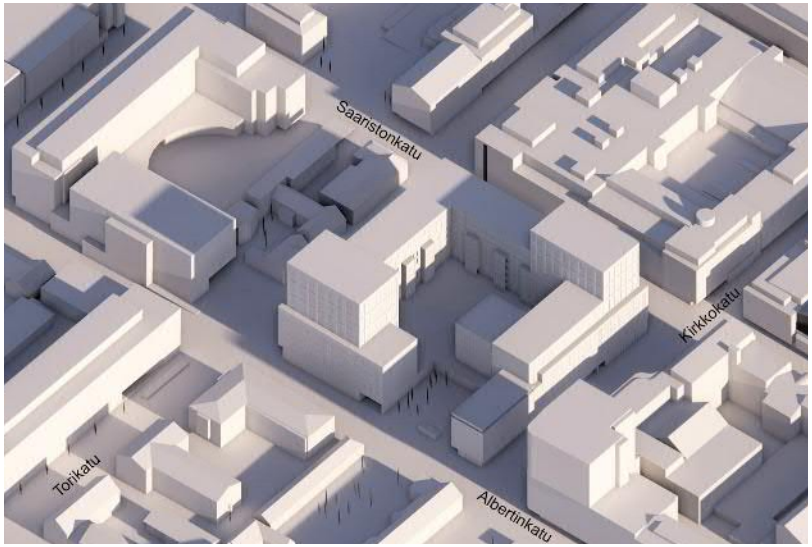
Vaihtoehto B varjostus kevätpäiväntasaus klo 12



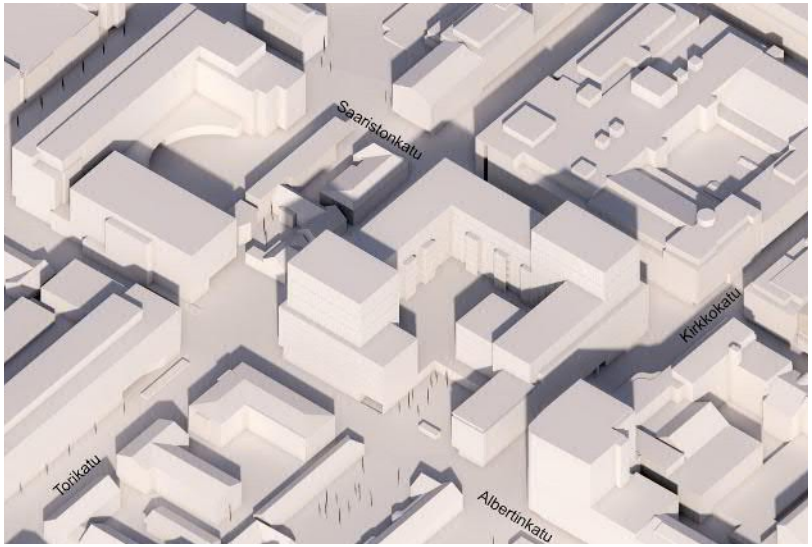
Vaihtoehto B varjostus kevätpäiväntasaus klo 15



Vaihtoehto B varjostus kevätpäiväntasaus klo 18



Vaihtoehto C varjostus kevätpäiväntasaus klo 9



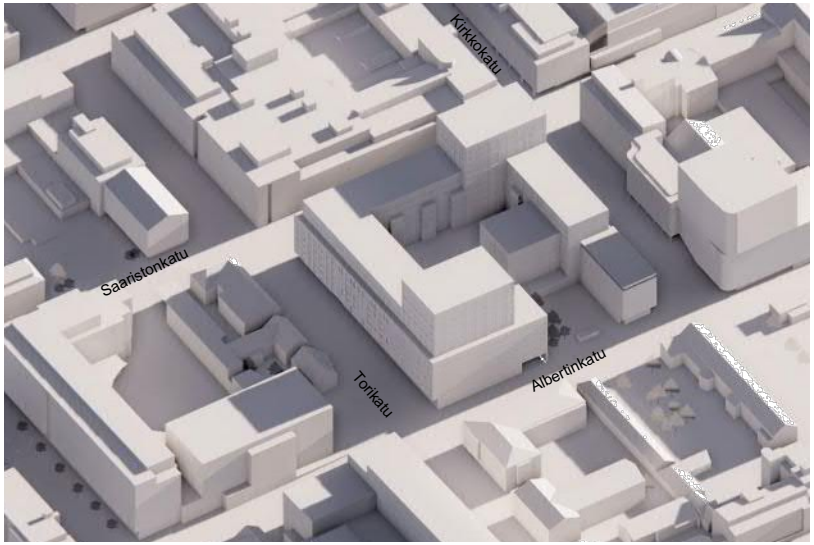
Vaihtoehto C varjostus kevätpäiväntasaus klo 12



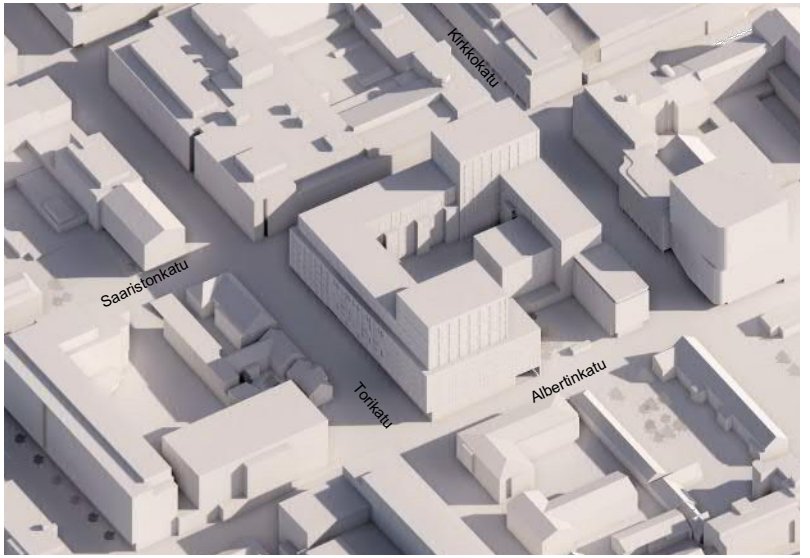
Vaihtoehto C varjostus kevätpäiväntasaus klo 15



Vaihtoehto C varjostus kevätpäiväntasaus klo 18



Vaihtoehto C varjostus kevätpäiväntasaus klo 9



Vaihtoehto C varjostus kevätpäiväntasaus klo 12



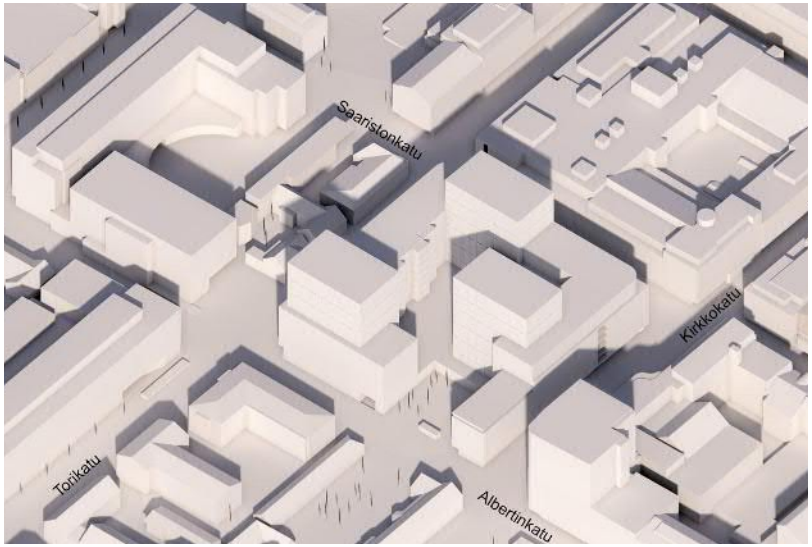
Vaihtoehto C varjostus kevätpäiväntasaus klo 15



Vaihtoehto C varjostus kevätpäiväntasaus klo 18



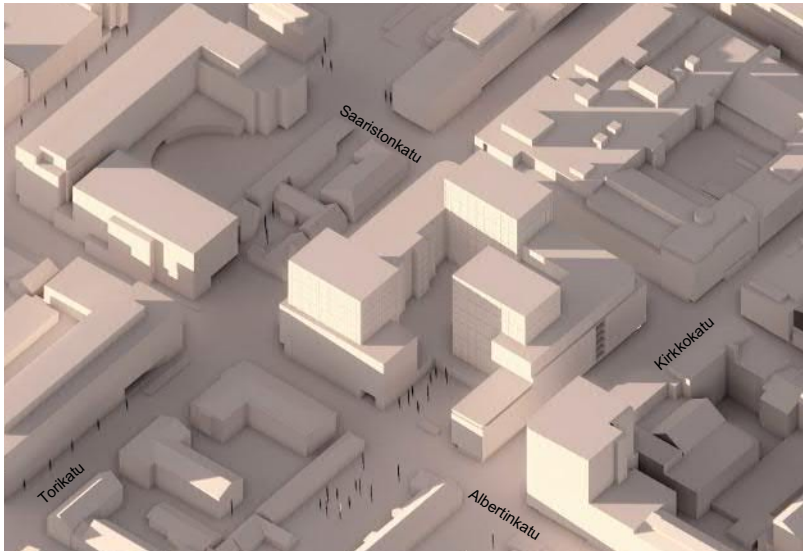
Vaihtoehto D varjostus kevätpäiväntasaus klo 9



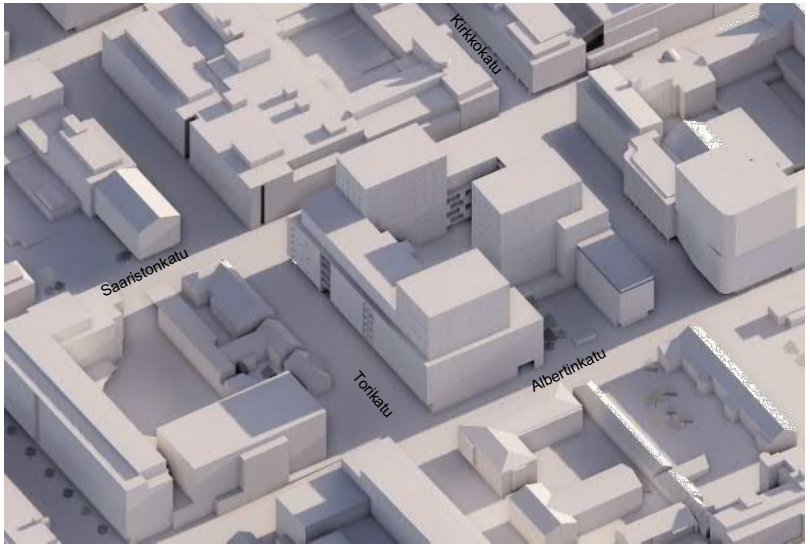
Vaihtoehto D varjostus kevätpäiväntasaus klo 12



Vaihtoehto D varjostus kevätpäiväntasaus klo 15



Vaihtoehto D varjostus kevätpäiväntasaus klo 18



Vaihtoehto D varjostus kevätpäiväntasaus klo 9



Vaihtoehto D varjostus kevätpäiväntasaus klo 12



Vaihtoehto D varjostus kevätpäiväntasaus klo 15



Vaihtoehto D varjostus kevätpäiväntasaus klo 18

SWECO



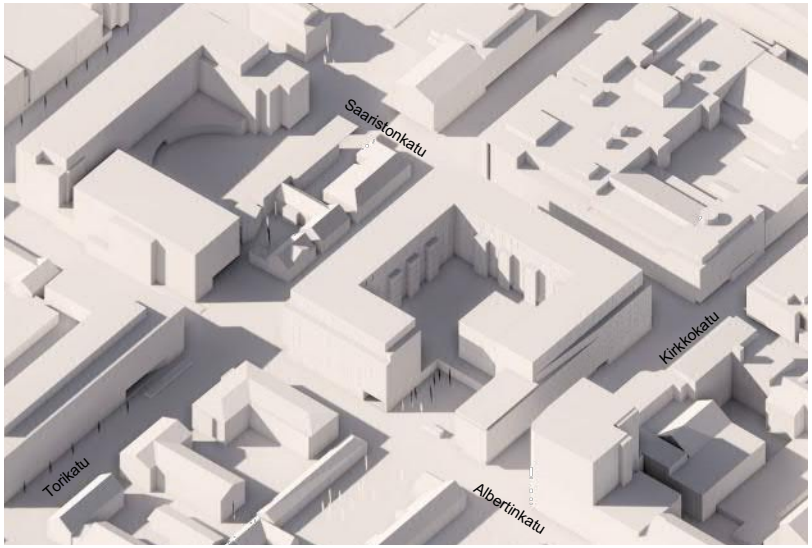
Vaihtoehto A varjostus kesäpäivänseisaus klo 9



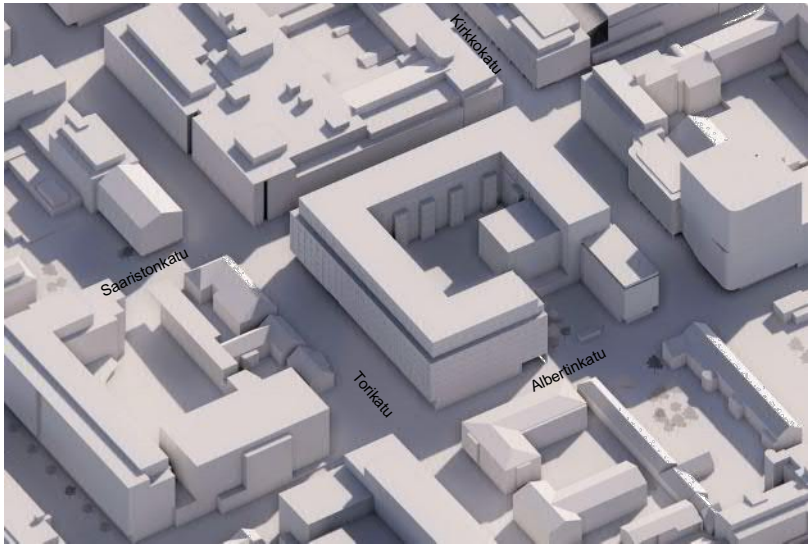
Vaihtoehto A varjostus kesäpäivänseisaus klo 12



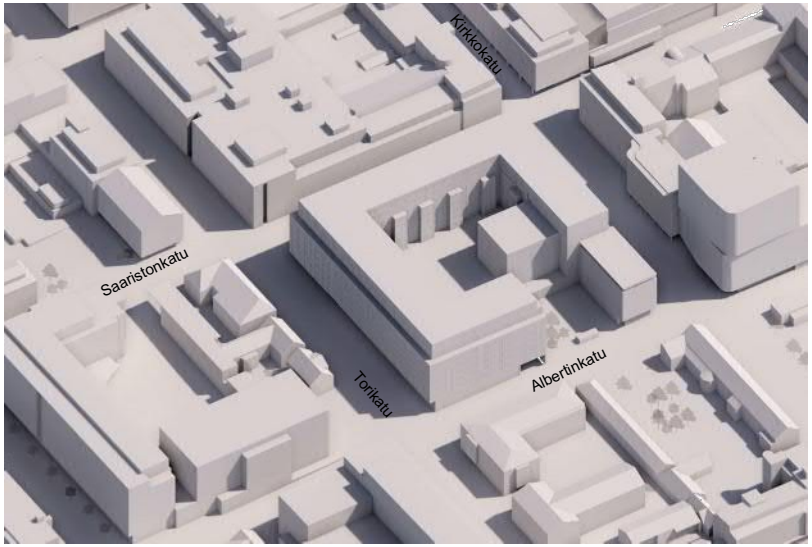
Vaihtoehto A varjostus kesäpäivänseisaus klo 15



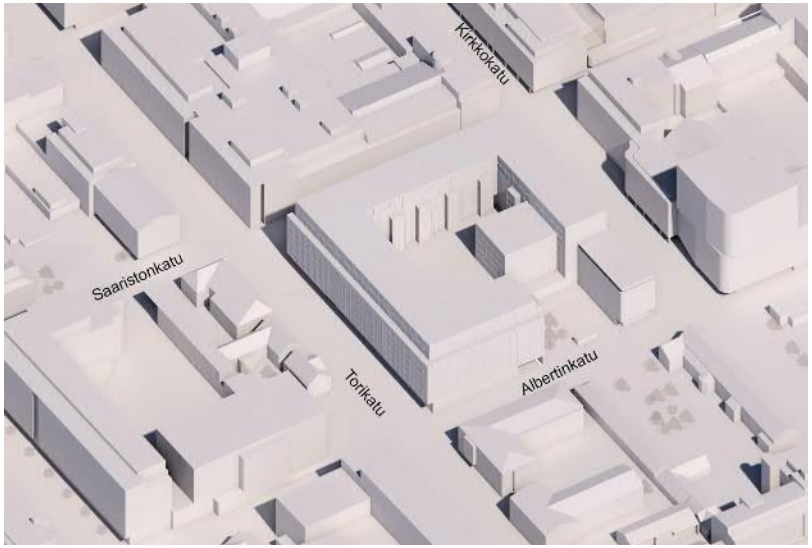
Vaihtoehto A varjostus kesäpäivänseisaus klo 18



Vaihtoehto A varjostus kesäpäivänseisaus klo 9



Vaihtoehto A varjostus kesäpäivänseisaus klo 12



Vaihtoehto A varjostus kesäpäivänseisaus klo 15



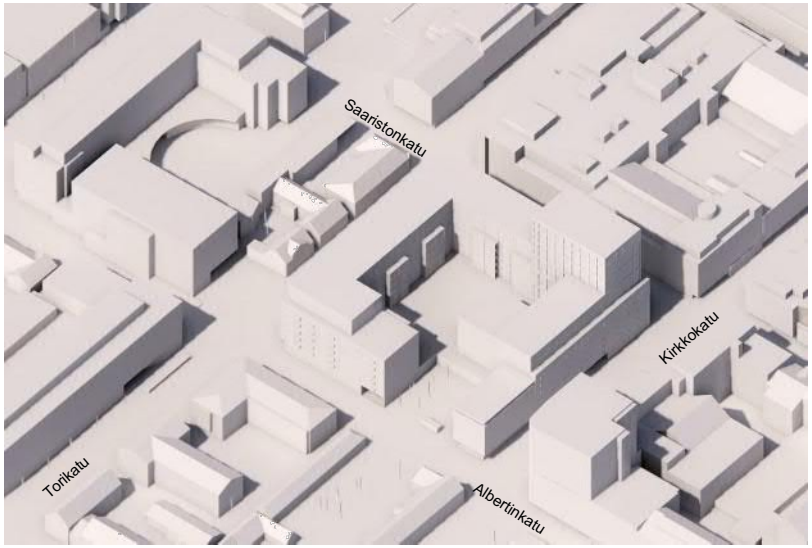
Vaihtoehto A varjostus kesäpäivänseisaus klo 18



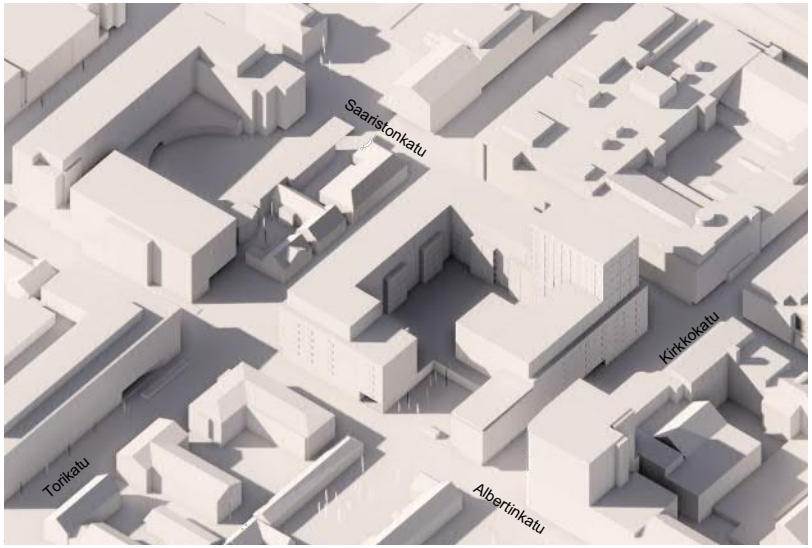
Vaihtoehto B varjostus kesäpäivänseisaus klo 9



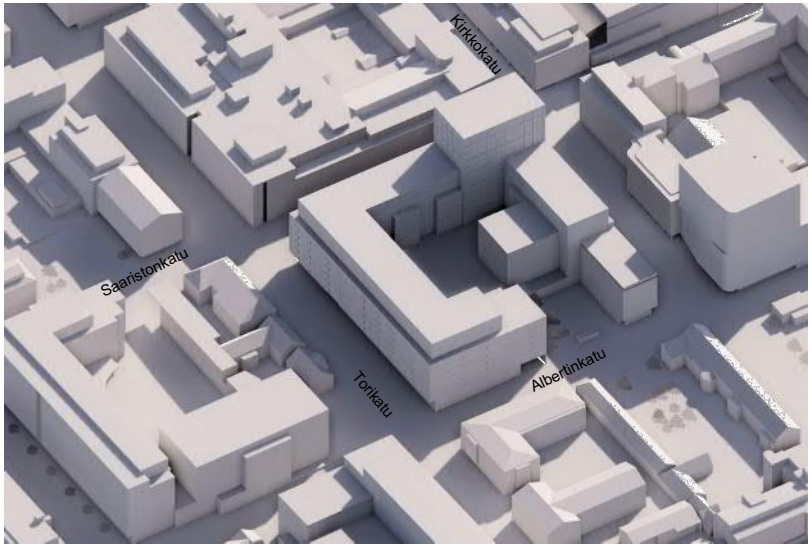
Vaihtoehto B varjostus kesäpäivänseisaus klo 12



Vaihtoehto B varjostus kesäpäivänseisaus klo 15



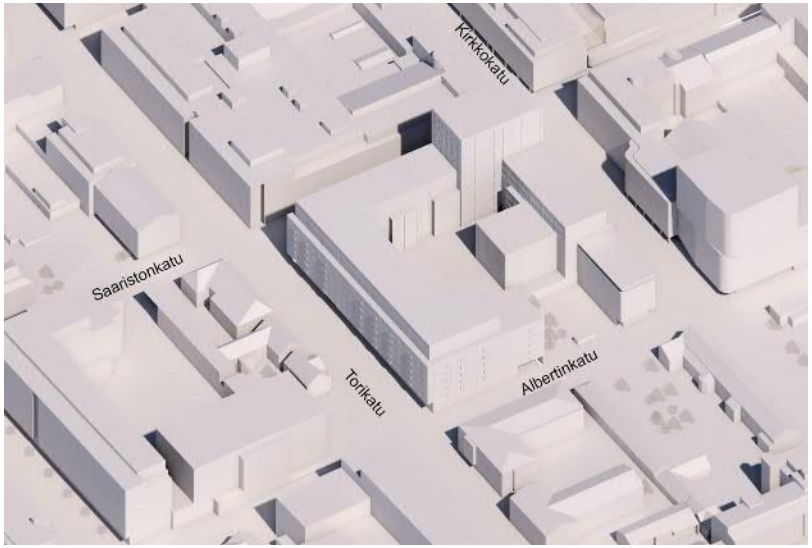
Vaihtoehto B varjostus kesäpäivänseisaus klo 18



Vaihtoehto B varjostus kesäpäivänseisaus klo 9



Vaihtoehto B varjostus kesäpäivänseisaus klo 12



Vaihtoehto B varjostus kesäpäivänseisaus klo 15



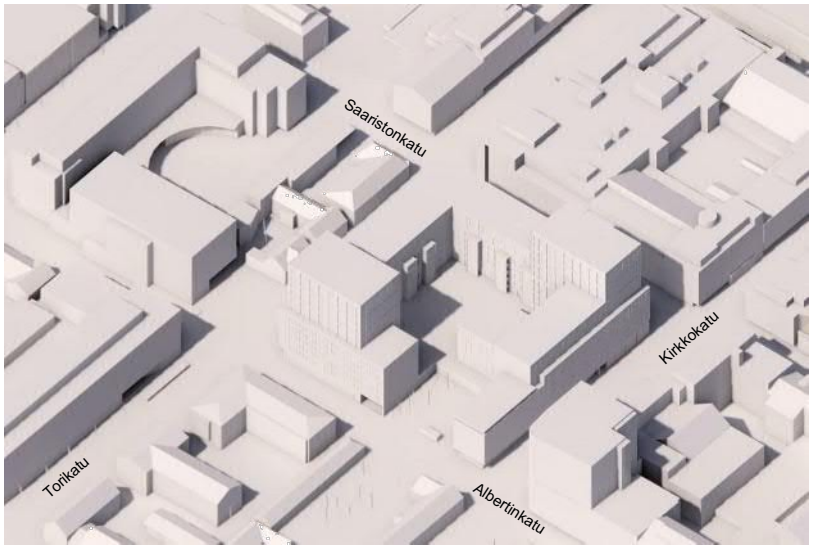
Vaihtoehto B varjostus kesäpäivänseisaus klo 18



Vaihtoehto C varjostus kesäpäivänseisaus klo 9



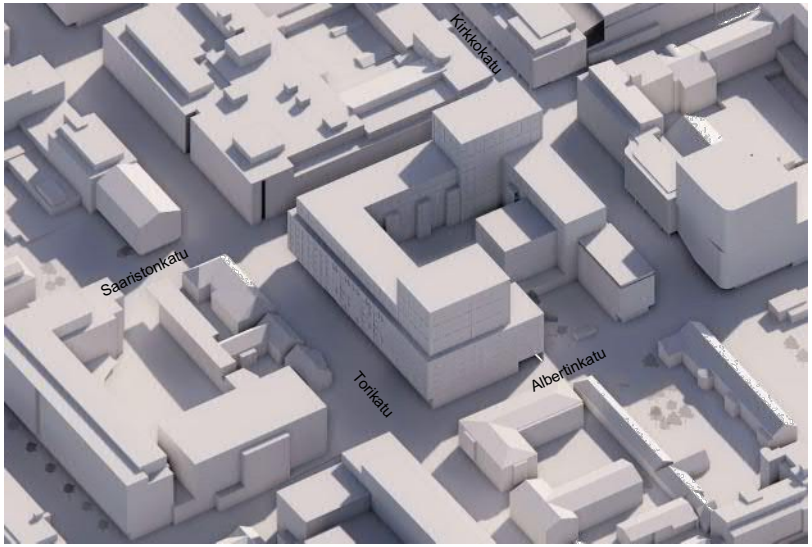
Vaihtoehto C varjostus kesäpäivänseisaus klo 12



Vaihtoehto C varjostus kesäpäivänseisaus klo 15



Vaihtoehto C varjostus kesäpäivänseisaus klo 18



Vaihtoehto C varjostus kesäpäivänseisaus klo 9



Vaihtoehto C varjostus kesäpäivänseisaus klo 12



Vaihtoehto C varjostus kesäpäivänseisaus klo 15



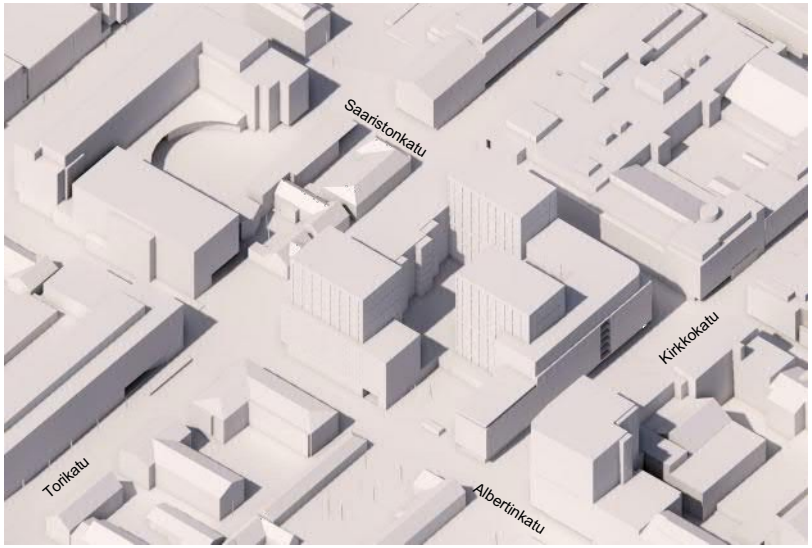
Vaihtoehto C varjostus kesäpäivänseisaus klo 18



Vaihtoehto D varjostus kesäpäivänseisaus klo 9



Vaihtoehto D varjostus kesäpäivänseisaus klo 12



Vaihtoehto D varjostus kesäpäivänseisaus klo 15



Vaihtoehto D varjostus kesäpäivänseisaus klo 18



Vaihtoehto D varjostus kesäpäivänseisaus klo 9



Vaihtoehto D varjostus kesäpäivänseisaus klo 12



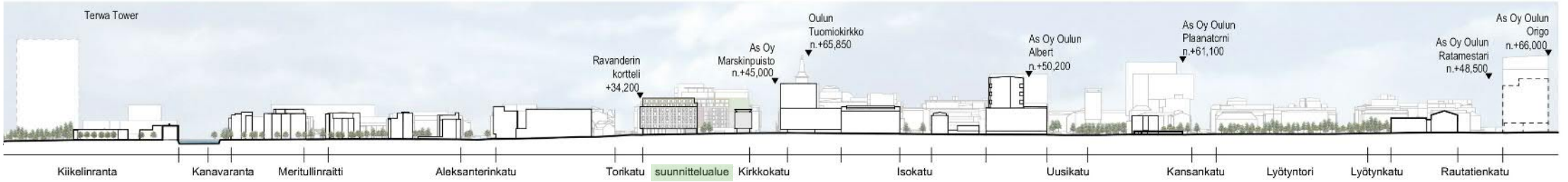
Vaihtoehto D varjostus kesäpäivänseisaus klo 15



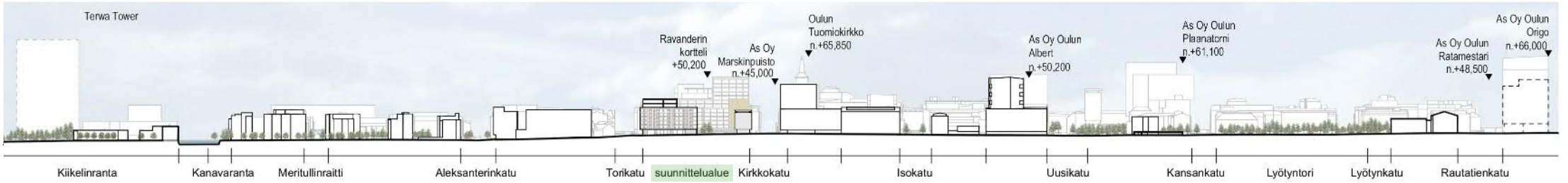
Vaihtoehto D varjostus kesäpäivänseisaus klo 18

SWECO

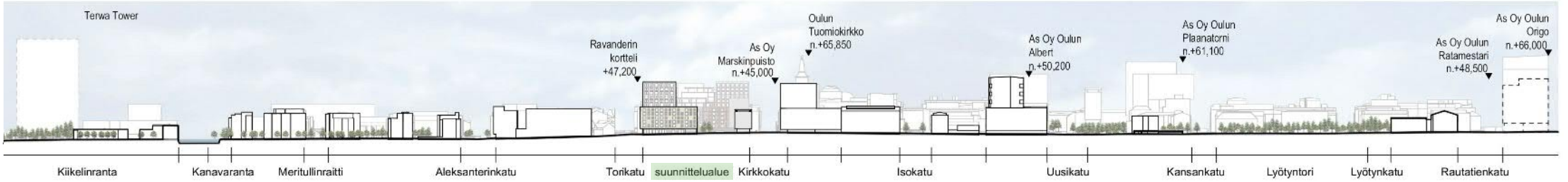
Vaihtoehto A



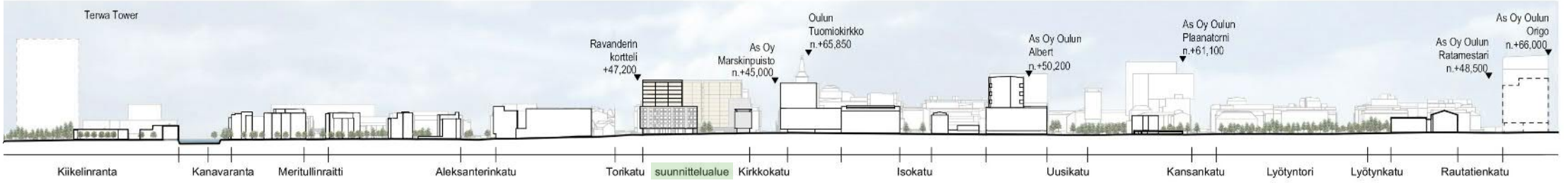
Vaihtoehto B



Vaihtoehto C



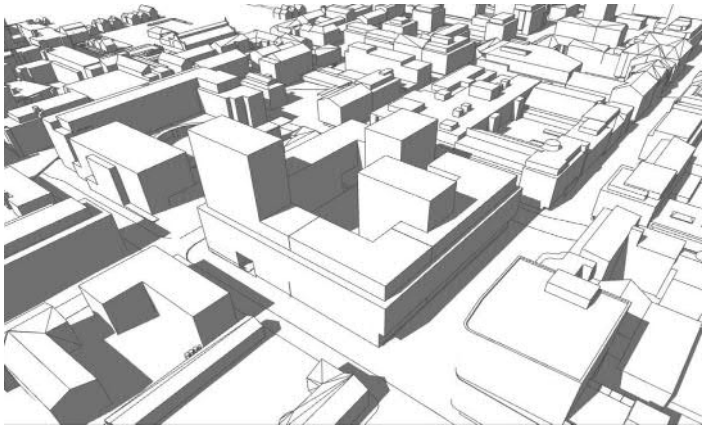
Vaihtoehto D

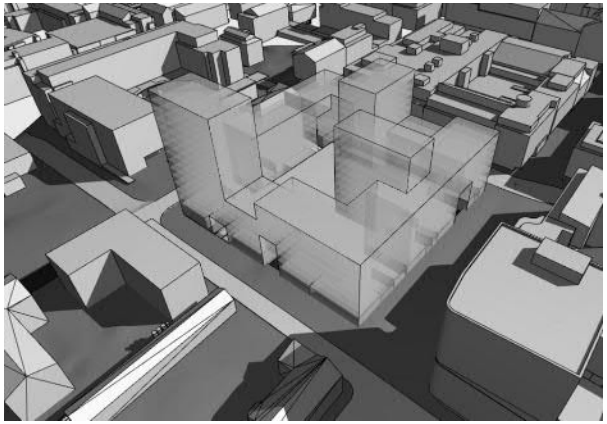


Korkeudet merenpinnasta, arviot Oulun kaupungin 3D-mallista.

SWECO











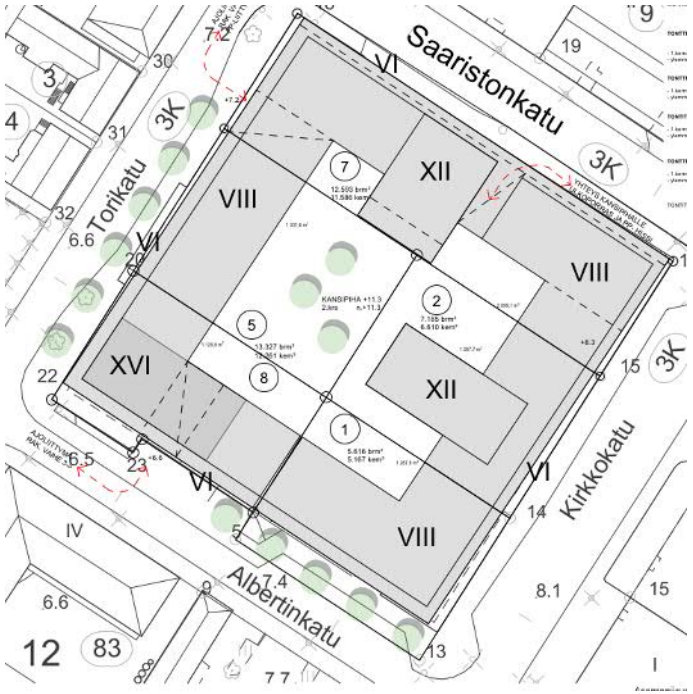


Karsittuja versioita

Korttelin kaavamuutosprosessissa on tutkittu mm. miten korttelin uudet rakennusmassat suhtautuvat ympäröiviin kortteleihin, täydennetäänkö olevaa rakennuskantaa vai erottaudutaanko maamerkinomaisesti ympäröivästä kaupunkirakenteesta.

Tarkastelussa on ollut mm. rakennusmassojen kerrosmäärät, korkeampien rakennusosien sijoittuminen sekä niiden lukumäärä, suuntaus ja pohjapinta-alan koko. Ensimmäisissä luonnoksissa oli myös tontti 1 mukana.

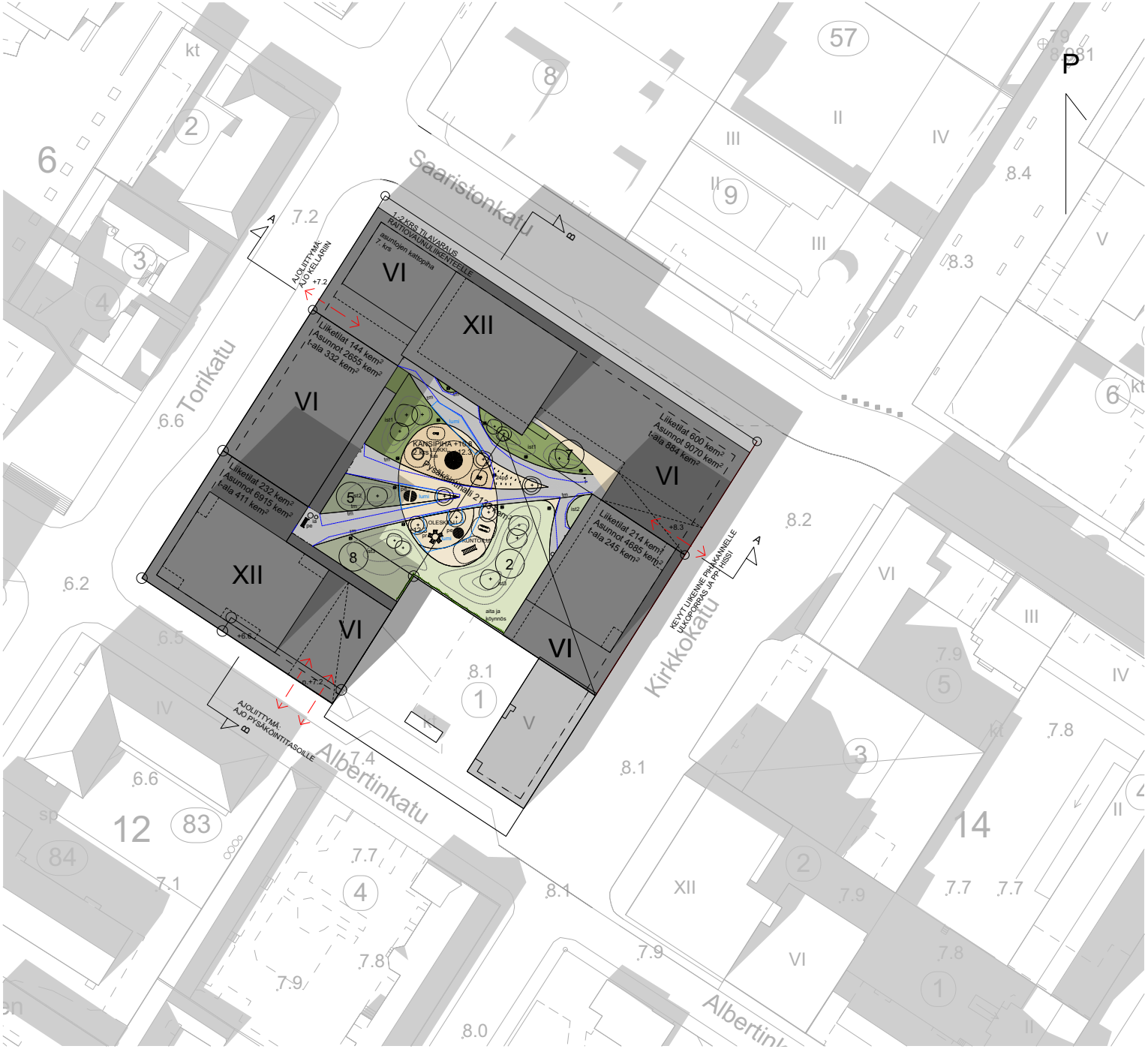
Prosessin aikana on luonnosteltu mm. kahdesta terassoidusta talosta koostuva vaihtoehto, joka olisi kokonaisvaltainen maamerkki. Ratkaisun korkeimmat rakennusosat sijoittuivat vastakkaisiin korttelin kulmiin. Terassoituvaa vaihtoehtoa ei pidetty keskusta-alueelle tai tähän rakennuspaikkaan soveltuvana. Se ei täydentänyt mittakaavaltaan tai hahmoltaan ympäröiviä kortteleita vaan poikkesi kokonsa ja muotonsa vuoksi muusta kaupunkirakenteesta.
Koska tontit muodostavat itsenäiset kiinteistönsä, tuli ratkaisuissa huomioida tonttien tasavertainen asema rakennusoikeuden jakaantumisessa. Tämä johti osaltaan erilaisten vaihtoehtojen karsiutumiseen.



SWECO

UULEO
ARKKITEHDIT

2529 Ravander-kortteli, asemakaavan muutos | VIITESUUNNITELMA ASUIN-LIIKETILAVAIHTOEHTO | 11.6.2026



PYSÄKÖINTINORMI: asunnot 1 ap / 210 kem²
liiketilat 1 ap / 85 kem2
liiketilat 1 ap / 120 kem² (jos yleisessä pysäköintilaitoksessa)
hotelli 1 ap / 200 kem² (tontilla tai yleisessä pysäköintilaitoksessa)
Hotellin velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti, erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja, velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 75%.

LISÄKSI: LE-autopaikat: 2 kpl LE-AP / 50 ap,
sen jälkeen 1 kpl / kutakin alkavaa 50 ap

LAAJUUSTIEDOT TONTEITTAIN, RAKENNUKSET. (ei sis. 1 krs autohallia), autopaikkojen minivaatimus:

	RO-kem²*		autopaikkavaatimus	
TONTTI 7 (uusi nro 12)				
liiketilat:	600	kem²	liiketila-ap	5 kpl (Kivisydämessä)
asunnot:	9070	kem²	asuin-ap	**44** kpl (joista 35 ap tontti 7 kellarissa)
t-ala	884	kem²		
YHTEENSÄ	**10 559**	kem²		
TONTTI 2				
liiketilat:	214	kem²	liiketila-ap	3 kpl (korttelissa)
asunnot:	4685	kem²	asuin-ap	**23** kpl
t-ala	245	kem²		
YHTEENSÄ	**5144**	kem²		
TONTTI 5 (uusi nro 11)				
liiketilat:	144	kem²	liiketila-ap	2 kpl (korttelissa)
asunnot:	2655	kem²	asuin-ap	**13** kpl
t-ala	332	kem²		
YHTEENSÄ	**3131**	kem²		
TONTTI 8 (uusi nro 10)				
liiketilat:	232	kem²	liiketila-ap	3 kpl (korttelissa)
asunnot:	6915	kem²	asuin-ap	**33** kpl
t-ala	411	kem²		
YHTEENSÄ.	**7558**	kem²		
LISÄKSI			le-ap	**4** kpl

KORTTELI YHTEENSÄ

liiketilat:	1190	kem²
asunnot:	23 325	kem²
t-ala	1872	kem²
YHTEENSÄ.	**26 387**	kem²

AUTOHALLI 2134 kem² (sis. ajoyht. ja luiskat)
tontti 7: 352 kem²
tontti 2: 682 kem²
tontti 5: 742 kem²
tontti 8: 358 kem²

KOKO KORTTELIN AP-VAATIMUS:

liiketila-ap	Kivisydämeen	5	ap
liiketila-ap	kortteliin	8	ap
asuin-ap	kortteliin	113	ap
le-ap	kortteliin	4	ap
YHTEENSÄ kortteliin		**125**	**ap**

AUTOPAIKKOJA KORTTELISSA:

tontti 7 (12) kellari	35	ap
yhteinen pysäköinti maantaso	56	ap
yhteinen pysäköinti kellari	52	ap
YHTEENSÄ	**143**	**ap** (18 ap yli minimivaatimuksen)

Pyöräpaikat

Tontti 7:
- 368 pp sisällä
- 25 pp ulkona
yht 393 pp

Tontti 2:
- 165 pp sisällä

Tontti 5 (uusi 11):
- 95 pp sisällä

Tontti 8 (uusi 12):
- 245 pp sisällä

Lisäksi pihakannella 24 pp korttelin yhteiskäyttöön

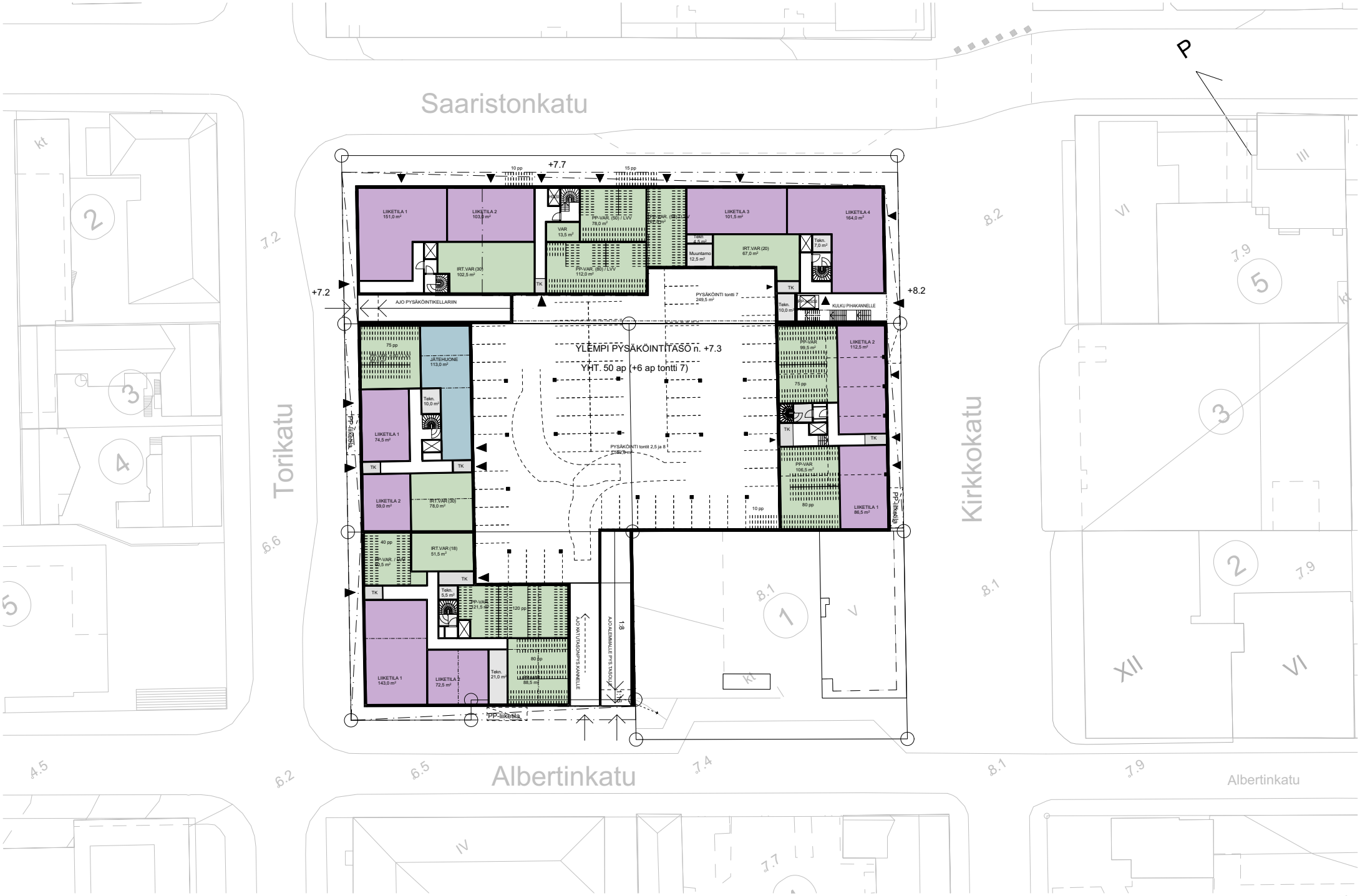
**Ro-kem² laskettu 250mm ulkoseinäpaksuudella, asuntojen viemärivaraukset on arvioitu, muita hormivarauksia ei ole huomioitu.*

Yli kahdeksankerroksiset rakennukset varustettu palolta suojatulla uloskäytävällä sekä automaattisella sammutuslaitteistc

UULEO ARKKITEHDIT



UULEO ARKKITEHDIT

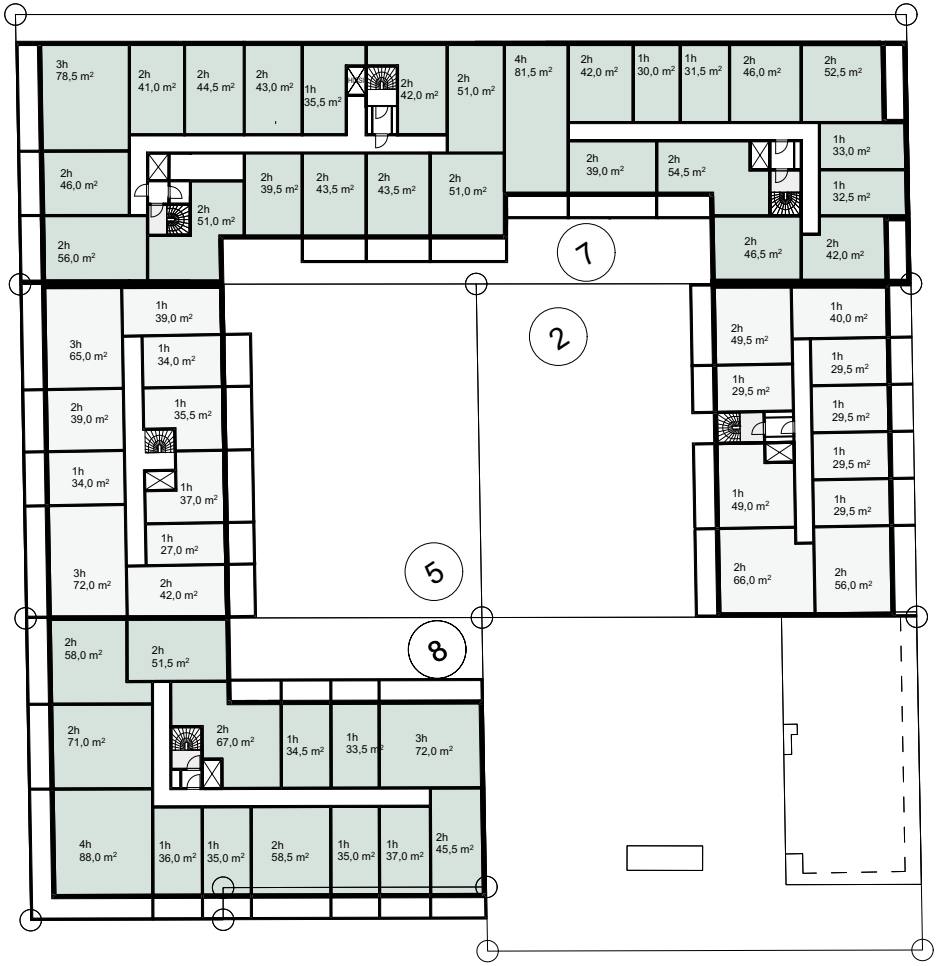


UULEO ARKKITEHDIT



UULEO ARKKITEHDIT

P



UULEO ARKKITEHDIT

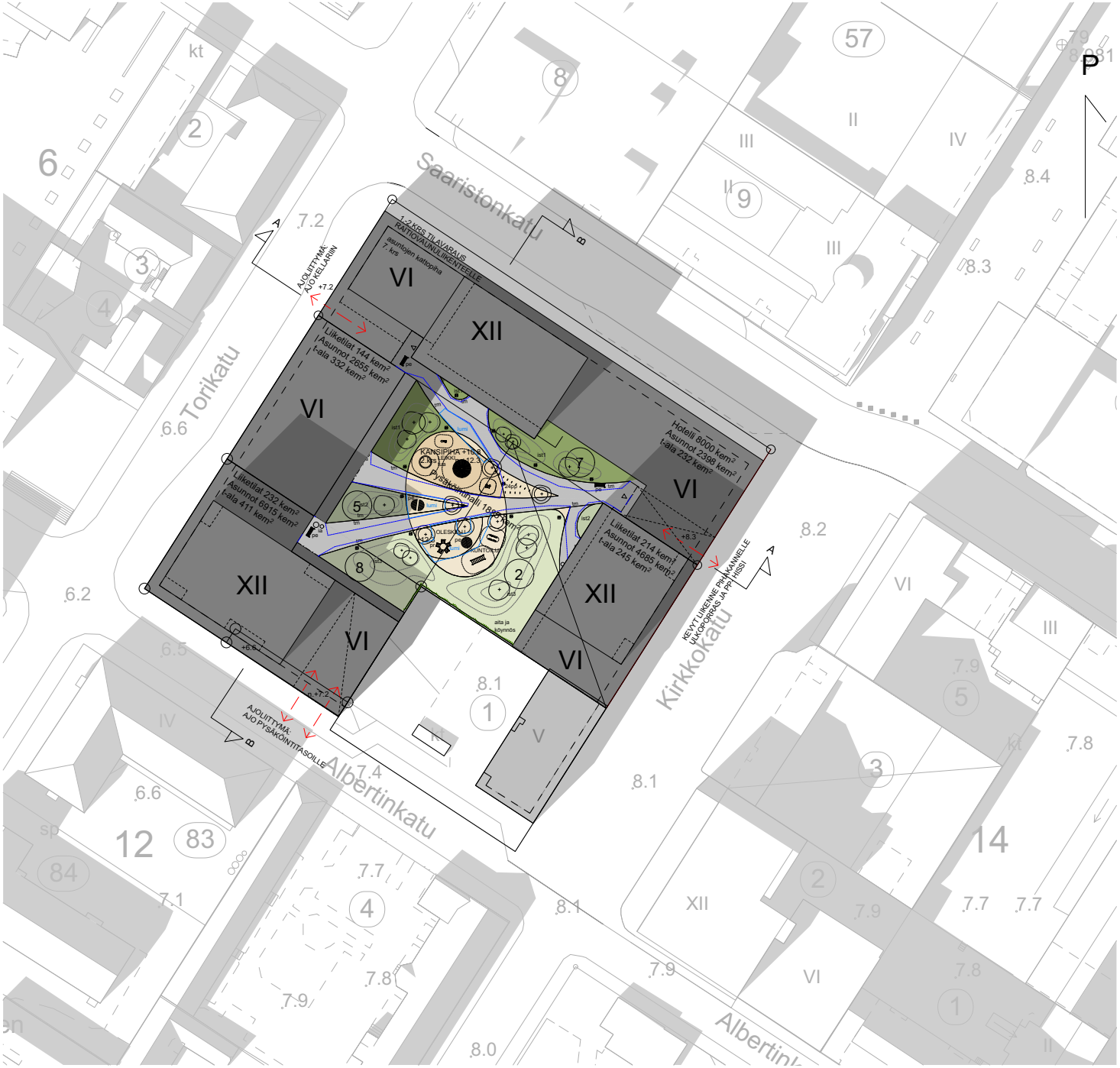


UULEO
ARKKITEHDIT


3h
74,5 m²
3h
61,5 m²
4h
84,5 m²
2h
43,5 m²
2-3h
62,5 m²
2h
49,5 m²
1h
31,0 m²
1h
29,5 m²
1h
29,5 m²
1h
29,5 m²
2h
58,5 m²
2h
49,0 m²
3h
75,0 m²
4h
81,0 m²
3h
78,5 m²
2h
63,0 m²
3h
64,0 m²

UULEO
ARKKITEHDIT

2529 Ravander-kortteli, asemakaavan muutos | VIITESUUNNITELMA HOTELLIVAIHTOEHTO | 11.6.2026



PYSÄKÖINTINORMI: asunnot 1 ap / 210 kem²
liiketilat 1 ap / 85 kem2
liiketilat 1 ap / 120 kem² (jos yleisessä pysäköintilaitoksessa)
hotelli 1 ap / 200 kem² (tontilla tai yleisessä pysäköintilaitoksessa)
Hotellin velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti, erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja, velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 75%.

LISÄKSI: LE-autopaikat: 2 kpl LE-AP / 50 ap,
sen jälkeen 1 kpl / kutakin alkavaa 50 ap

LAAJUUSTIEDOT TONTEITTAIN, RAKENNUKSET. (ei sis. 1 krs autohallia), autopaikkojen minivaatimus:

	RO-kem²*		autopaikkavaatimus	
TONTTI 7 (uusi nro 12)				
hotelli:	8000	kem²	hotelli-ap	40 kpl (normin mukainen tarve)
			jousto hotellitoimijan selvitykseen perustuen -25% = 30 kpl hotelli-ap	
			Kivisydämessä 26 kpl velvoitepaikkaa, jotka voidaan osoittaa hotellille.	
asunnot:	2398	kem²	asuin-ap	12 kpl (normin mukainen tarve)
			Selvityksen mukainen todellinen tarve 18 kpl asuin-ap.	
			- **Tontin 7 kellariin sijoittuu: 18 kpl asuin-ap,**	
			15 kpl hotelli-ap ja 2 kpl le-ap, yhteensä 35 ap.	
			- Kivisydämeen sijoittuu: 15-26 kpl hotelli-ap (selvityksen perusteella).	
t-ala	232	kem²		
YHTEENSÄ	**10 635**	kem²		
TONTTI 2				
liiketilat:	214	kem²	liiketila-ap	3 kpl (korttelissa)
asunnot:	4685	kem²	asuin-ap	**23** kpl
t-ala	245	kem²		
YHTEENSÄ	**5144**	kem²		
TONTTI 5 (uusi nro 11)				
liiketilat:	144	kem²	liiketila-ap	2 kpl (korttelissa)
asunnot:	2655	kem²	asuin-ap	**13** kpl
t-ala	332	kem²		
YHTEENSÄ	**3131**	kem²		
TONTTI 8 (uusi nro 12)				
liiketilat:	232	kem²	liiketila-ap	3 kpl (korttelissa)
asunnot:	6915	kem²	asuin-ap	**33** kpl
t-ala	411	kem²		
YHTEENSÄ.	**7558**	kem²		
LISÄKSI			le-ap	**4** kpl
KORTTELI YHTEENSÄ				
liiketilat:	8595	kem²		
asunnot:	16 653	kem²		
t-ala	1220	kem²		
YHTEENSÄ.	**26 468**	kem²		

AUTOHALLI 1885 kem² (sis. ajoyht. ja luiskat)
tontti 7: 103 kem²
tontti 2: 682 kem²
tontti 5: 742 kem²
tontti 8: 358 kem²

KOKO KORTTELIN AP-VAATIMUS:

liiketila-ap	Kivisydämeen	51	ap
liiketila-ap	kortteliin	31	ap
asuin-ap	kortteliin	81	ap
le-ap	kortteliin	4	ap
YHTEENSÄ kortteliin		**116**	**ap**

AUTOPAIKKOJA KORTTELISSA:

tontti 7 kellari	35	ap
yhteinen pysäköinti maantaso	50	ap
yhteinen pysäköinti kellari	52	ap
YHTEENSÄ	**137**	**ap** (21 ap yli minimivaatimuksen)

Pyöräpaikat

Tontti 7:
- 94 pp sisällä
- 45 pp ulkona
yht 139 pp

Tontti 2:
- 165 pp sisällä

Tontti 5 (uusi 11):
- 95 pp sisällä

Tontti 8 (uusi 12):
- 245 pp sisällä

Lisäksi pihakannella 24 pp korttelin yhteiskäyttöön

*Ro-kem² laskettu 250mm ulkoseinäpaksuudella,
asuntojen viemärivaraukset on arvioitu, muita hormivarauksia ei ole huomioitu.
Yli kahdeksankerroksiset rakennukset varustettu palolta suojatulla uloskäytävällä sekä automaattisella sammutuslaitteistolla.

UULEO ARKKITEHDIT



UULEO ARKKITEHDIT



UULEO ARKKITEHDIT

P



UULEO ARKKITEHDIT

P



UULEO ARKKITEHDIT



UULEO ARKKITEHDIT

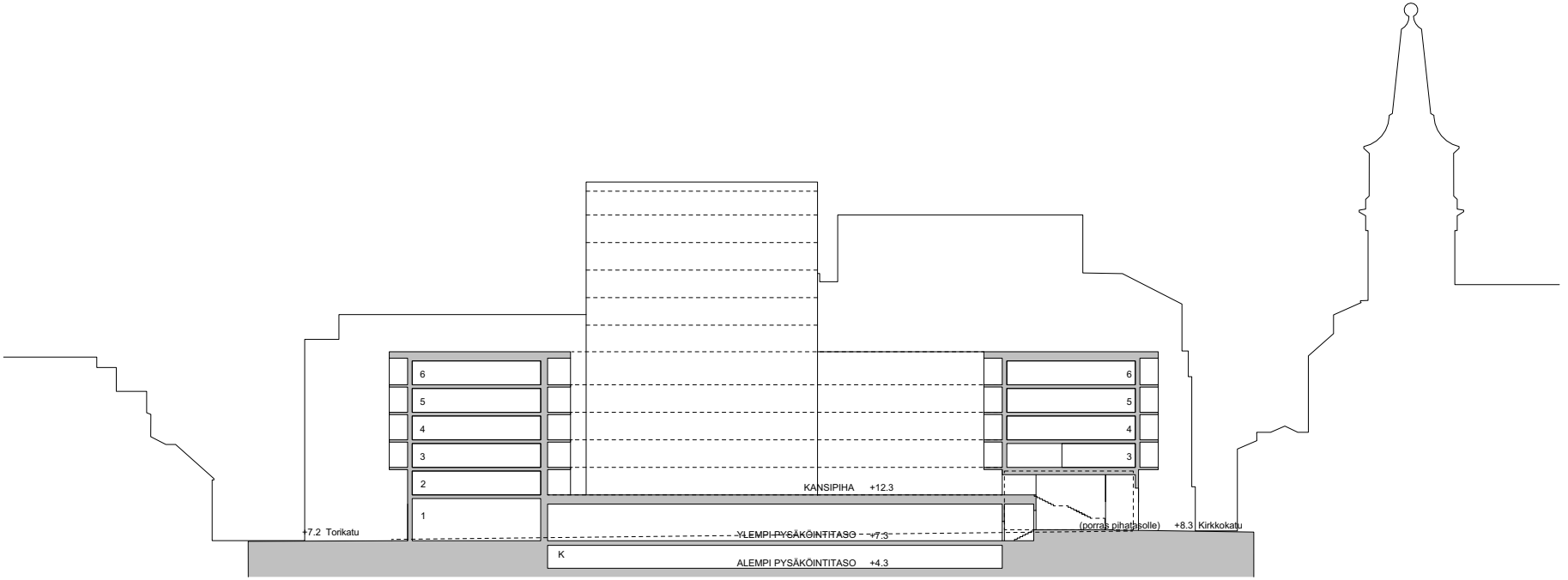


P

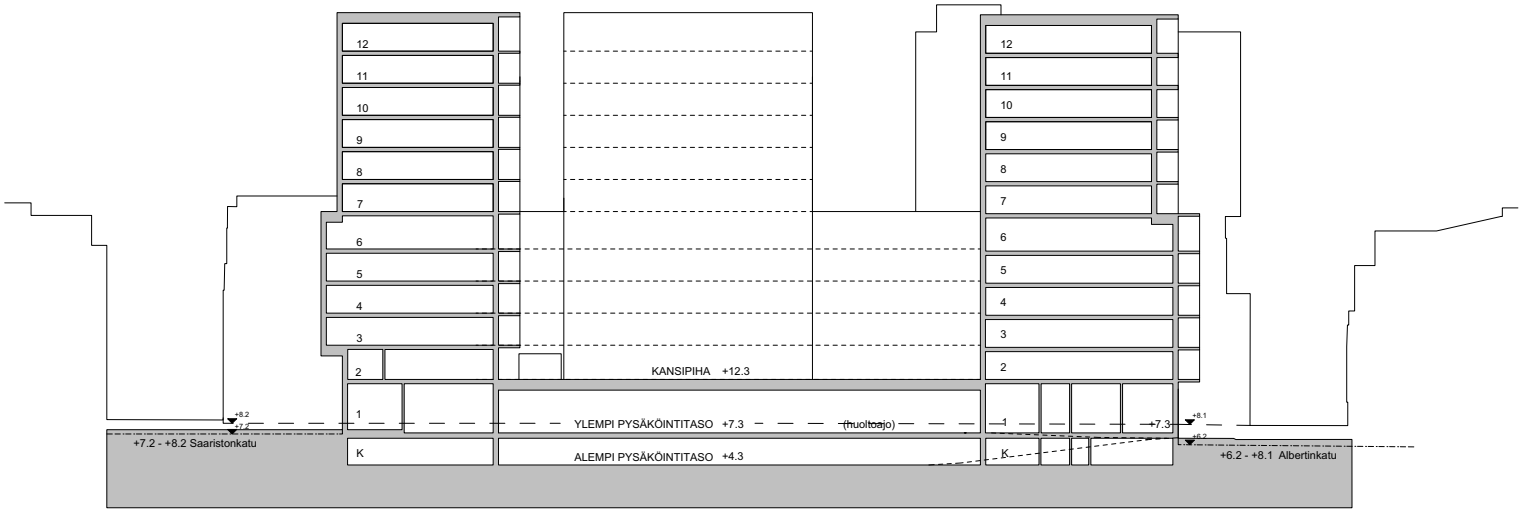
UULEO
ARKKITEHDIT



UULEO ARKKITEHDIT



LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B

UULEO ARKKITEHDIT


HOTEL
HOTEL
TAL
UULEO
ARKKITEHDIT


HOTEL
HOTEL
HOTEL
UULEO
ARKKITEHDIT


KINO
UULEO
ARKKITEHDIT


PEKURI
FINNKINO
KAHVILA
UULEO
ARKKITEHDIT


UULEO
ARKKITEHDIT


ÄIJÄ
BURGER
KOTI
PIZZA
MARSKINPUISTO
UUDEO
ARKKITEHDIT


BERGEN
BERGEN
UULEO
ARKKITEHDIT


Oulu
2026
Kai nää käytät
OSL-appiä?
35
DIVA
UFF
UULEO
ARKKITEHDIT


Beauty Spot
TREVIAN
PEKURI
RAX
UULEO
ARKKITEHDIT


Oulu
2026
UULEO
ARKKITEHDIT


UULEO
ARKKITEHDIT


UULEO
ARKKITEHDIT


UULEO
ARKKITEHDIT


UULEO
ARKKITEHDIT

VARJOSTUSANALYYSI

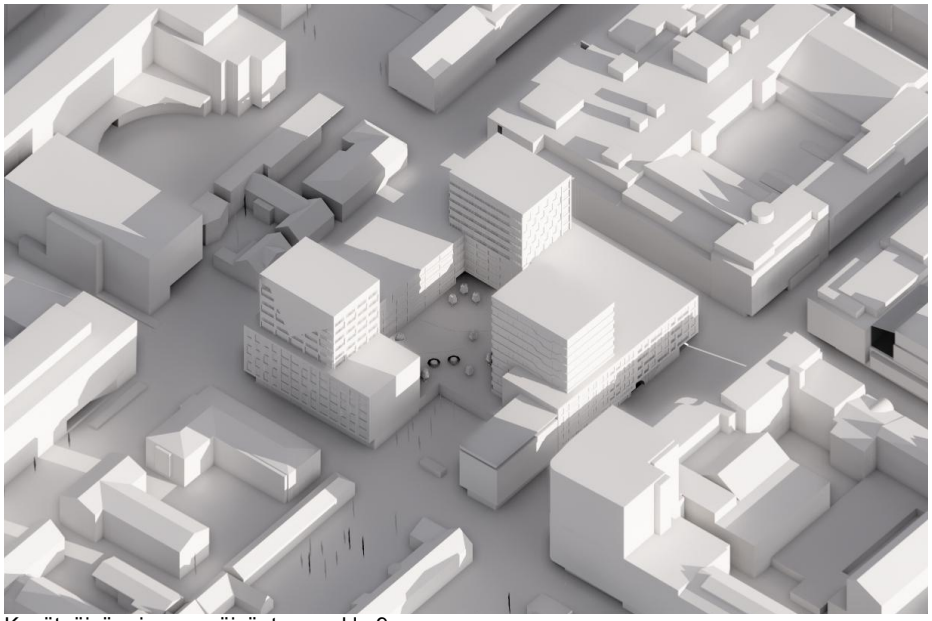
Ravander-korttelin asemakaavan muutos

Kaavatunnus 564-2518

III kaupunginosa, kortteli 13, tontit 2, 5, 7 ja 8

Kirkkokatu 20, Saaristonkatu 8 sekä Torikatu 21 ja 23

SWECO



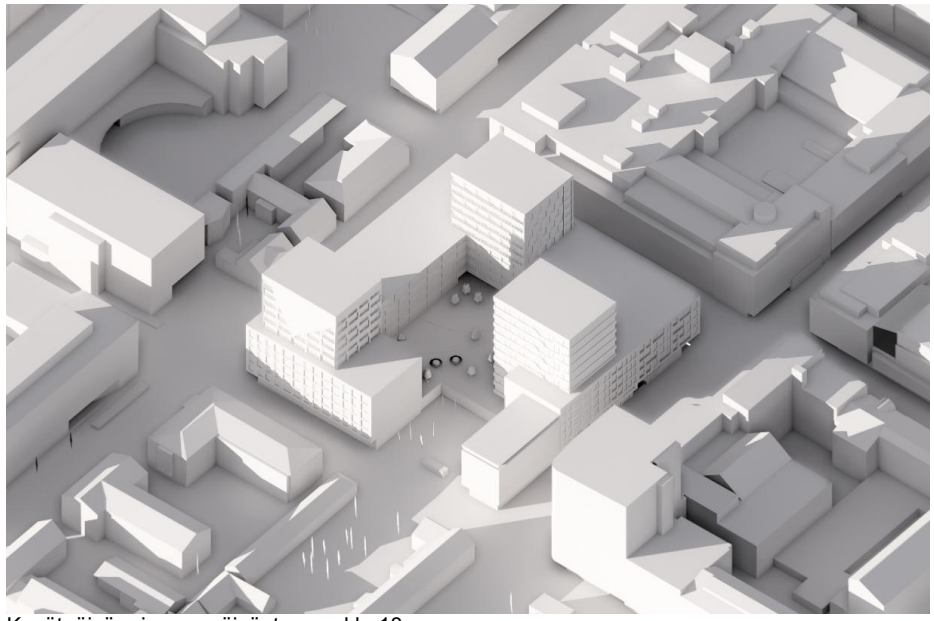
Kevätpäivän- ja syyspäiväntasaus klo 9



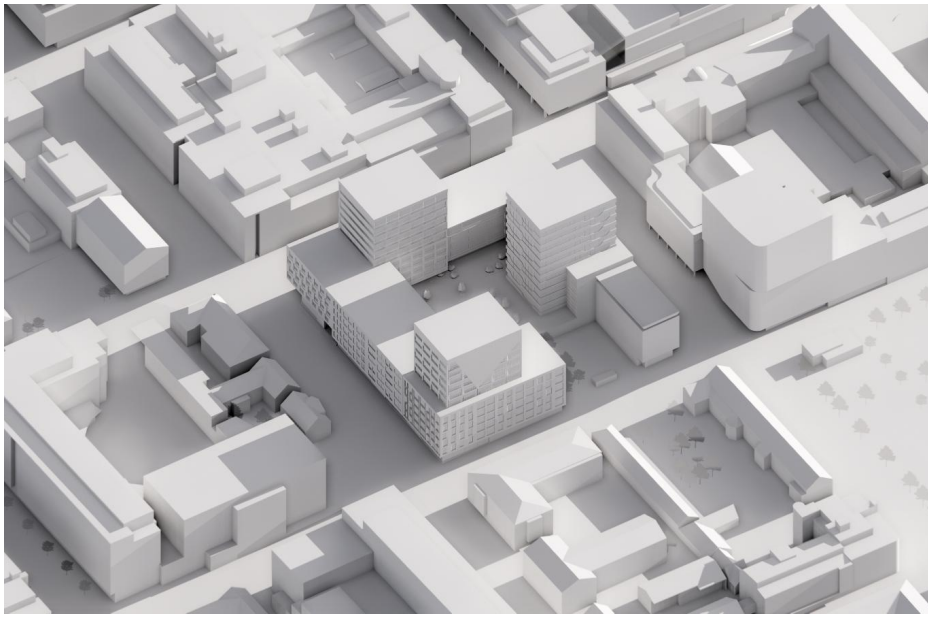
Kevätpäivän- ja syyspäiväntasaus klo 12



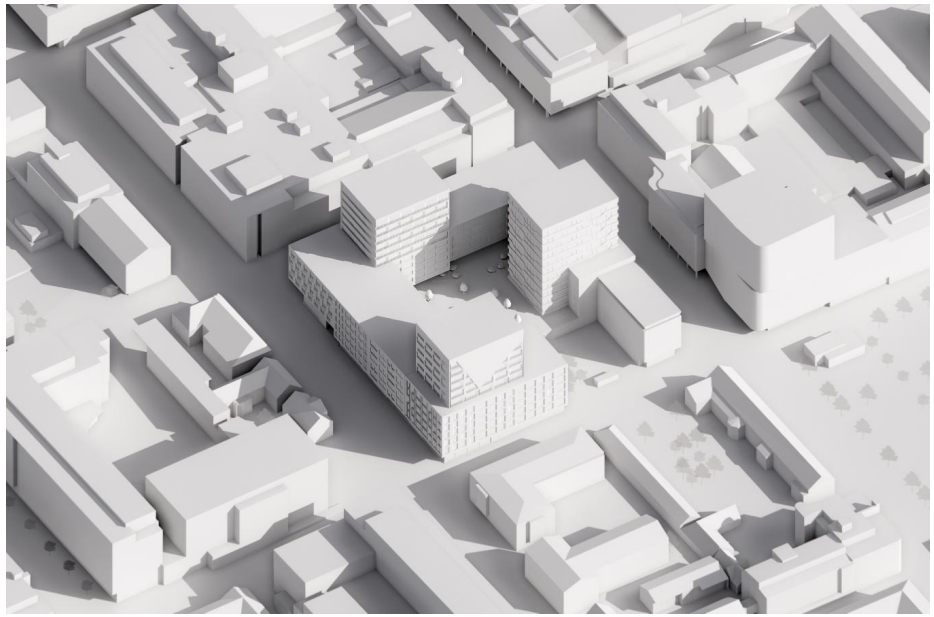
Kevätpäivän- ja syyspäiväntasaus klo 15



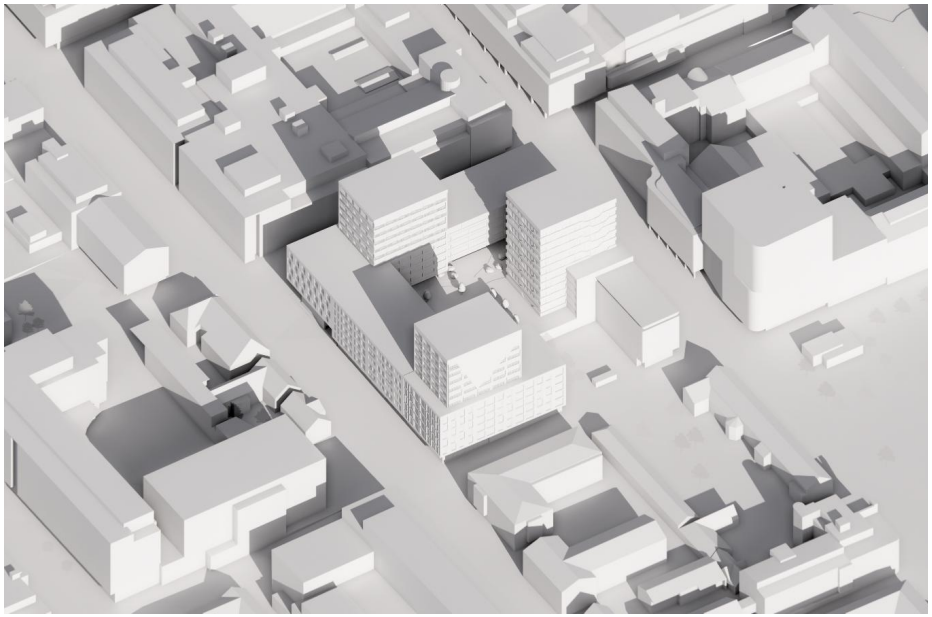
Kevätpäivän- ja syyspäiväntasaus klo 18



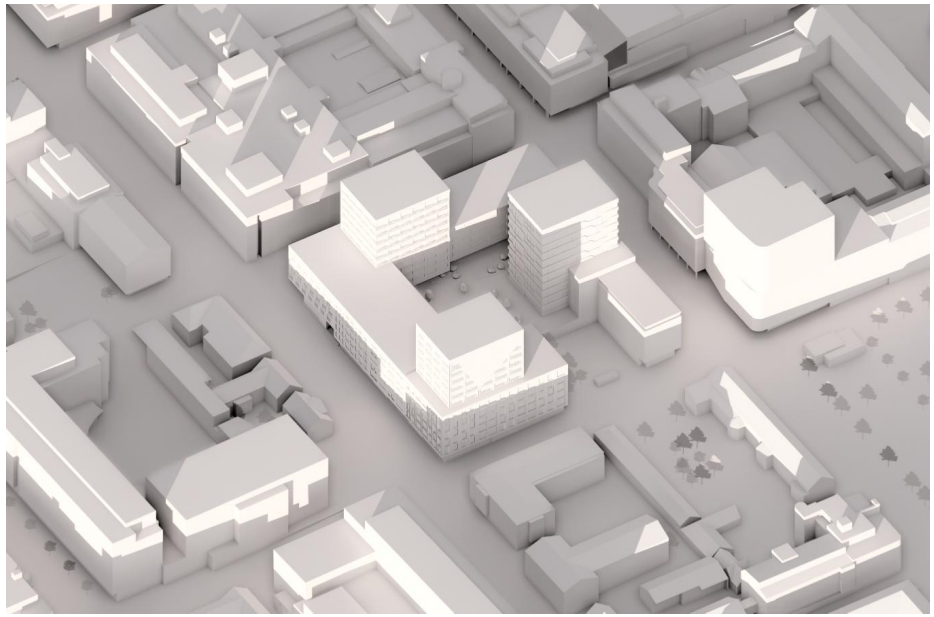
Kevätpäivän- ja syyspäiväntasaus klo 9



Kevätpäivän- ja syyspäiväntasaus klo 12



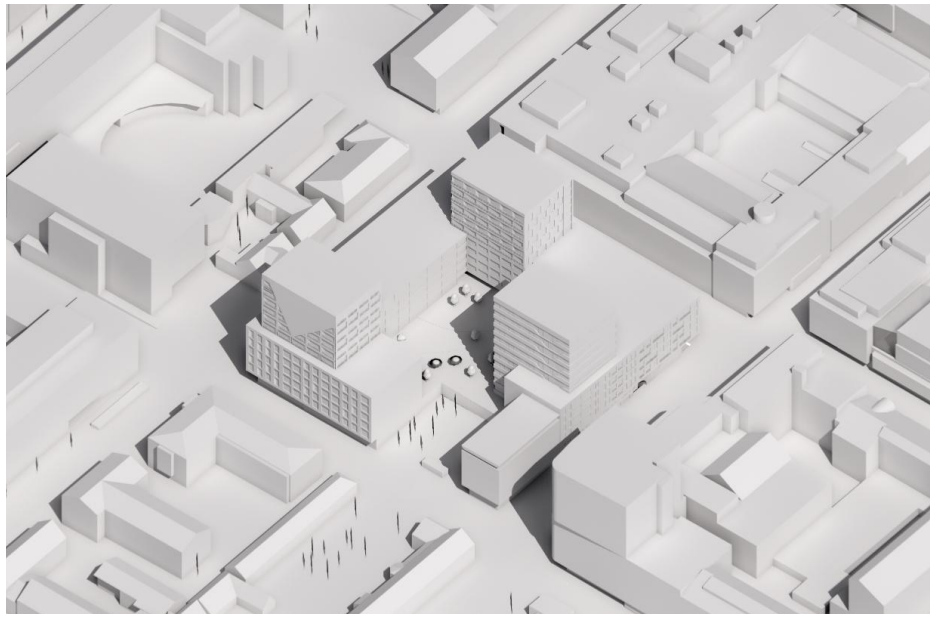
Kevätpäivän- ja syyspäiväntasaus klo 15



Kevätpäivän- ja syyspäiväntasaus klo 18



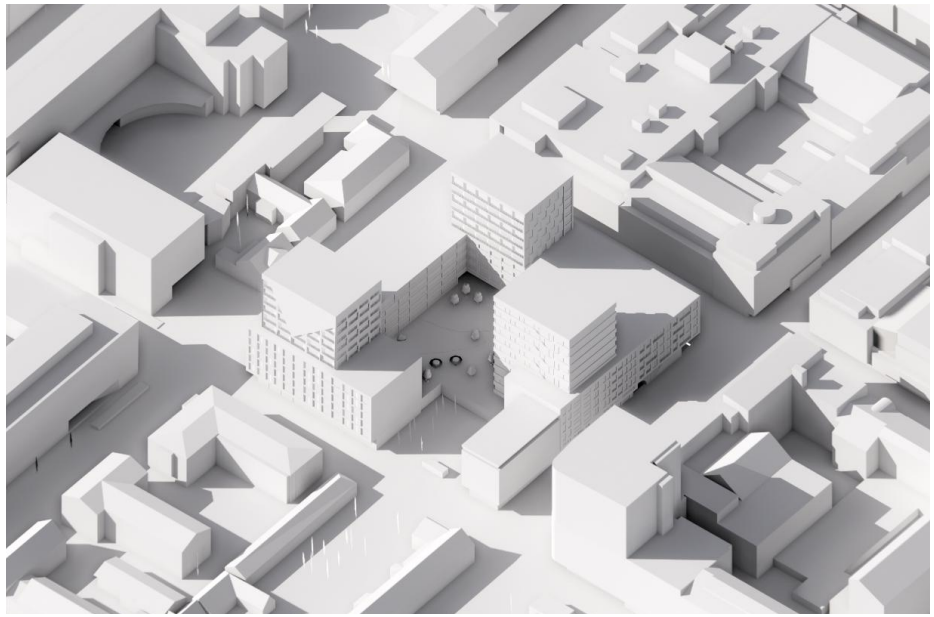
Kesäpäivänseisaus klo 9



Kesäpäivänseisaus klo 12

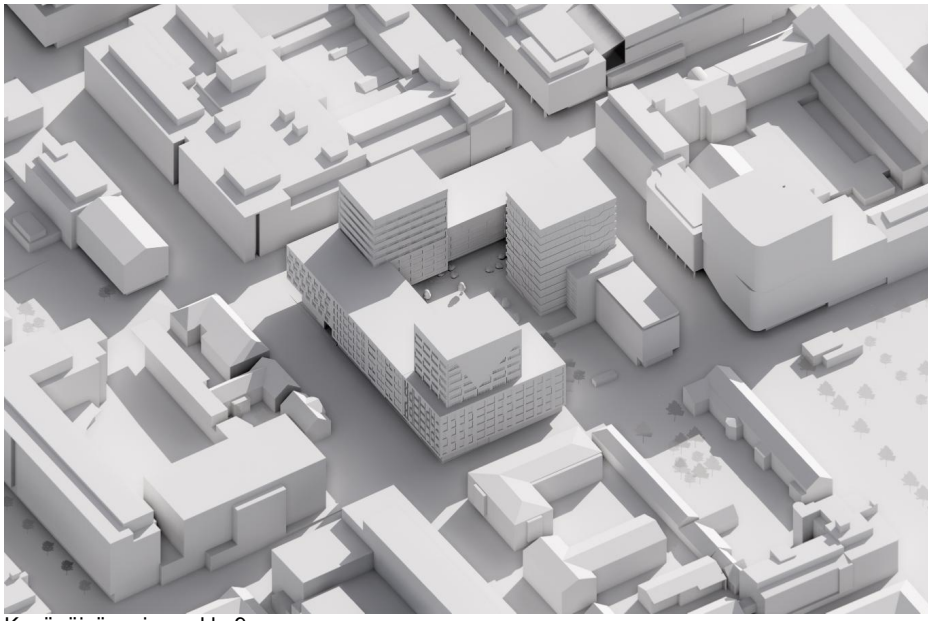


Kesäpäivänseisaus klo 15

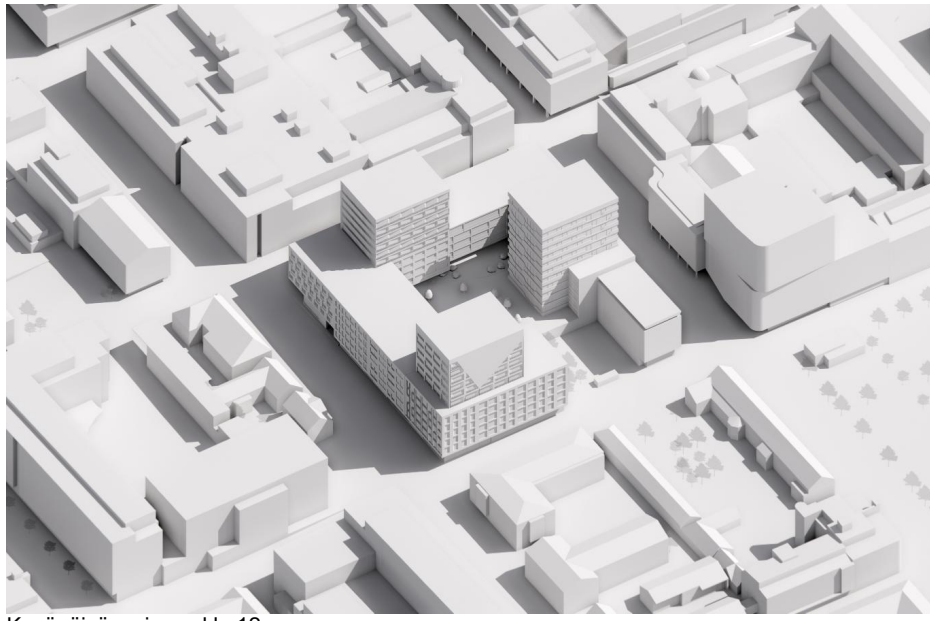


Kesäpäivänseisaus klo 18

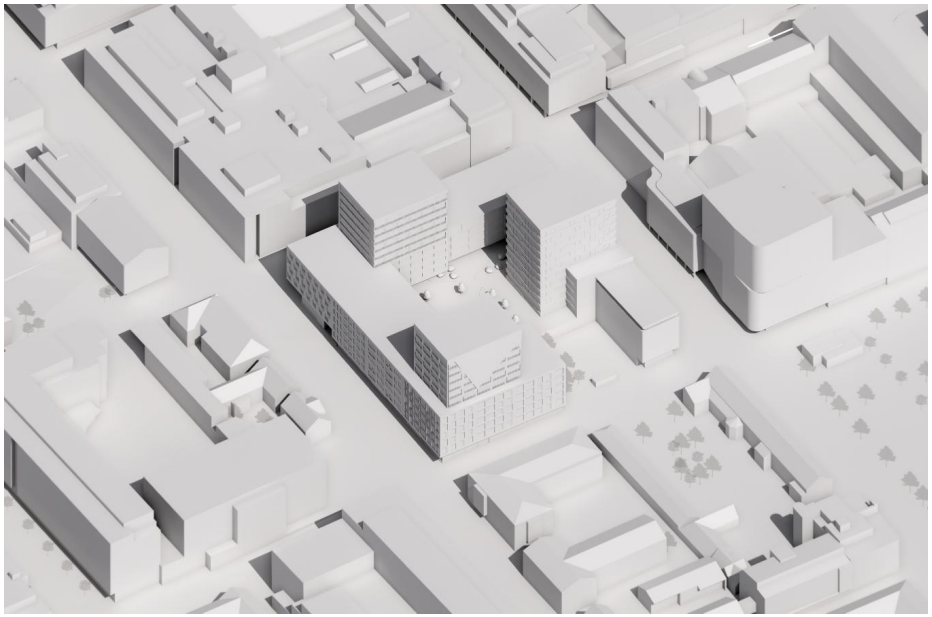
SWECO



Kesäpäivänseisaus klo 9



Kesäpäivänseisaus klo 12

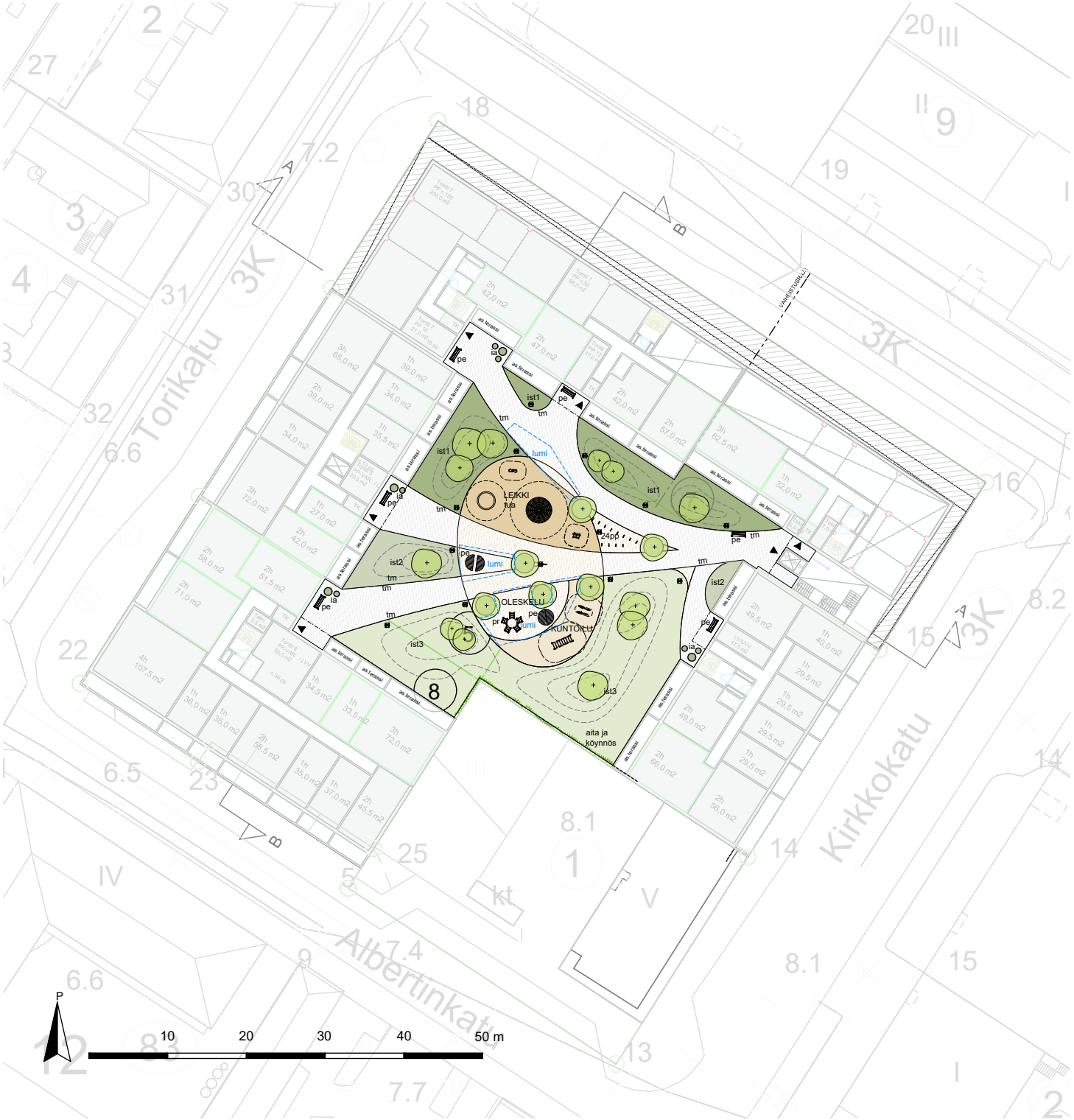


Kesäpäivänseisaus klo 15



Kesäpäivänseisaus klo 18

SWECO



MERKKIEN SELITYKSET

- kiveys, vaalean harmaa
- kiveys, hiekan värinen
- turva-alusta, hiekan värinen, vaaleampi/tummempi

korotettu istutusalue, tukimuuri/reuna h 200-450

- ist1 keskikorkea dynaaminen istutusalue, kasvualusta h 400-600
- ist2 keskimatala dynaaminen istutusalue, kasvualustan h 400
- ist3 matala dynaaminen istutusalue, kasvualusta h 400

dynaaminen istutusalue sisältää maanpeiteperennoja (50%), matalia ja keskikorkeita perennoja (25-45%) sekä heiniä ja pensaita (10-25%). Lisäksi alueelle istutetaan suurempia pensaita, joita hoidetaan leikkaamalla rungollisiksi

- lumi lumitila
- rungollinen pensas
- rungollinen pensas istutusastiassa
- pp polkupyöräpysäköinti, runkolukittava pyöräteline
- pr pöytäryhmä, siirrettävä
- pe penkki, siirrettävä
- ia istutusastia, kausikasvit
- pylväsvalaisin, alustava
- metalliaita ja köynnös

Kalusteissa- ja välineissä oltava kansipihalle soveltuva asennustapa. Oleskelualueen kalusteet ovat siirreltäviä ja ne siirretään talveksi varastoon, jolloin aluetta voidaan käyttää lumitilana. Istutusalueille asennetaan kansipihalle soveltuva kastelujärjestelmä.

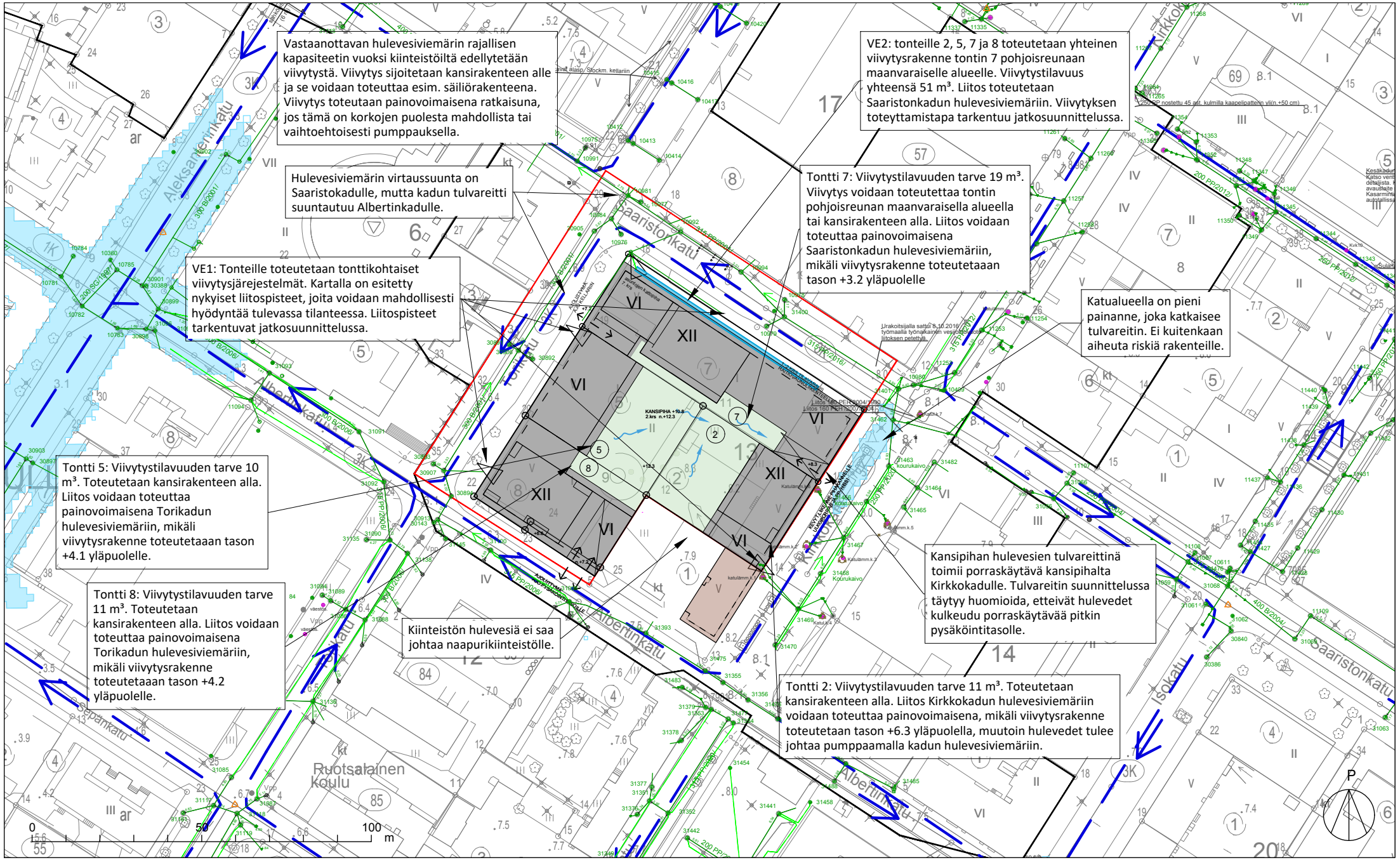
VSU

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

UUSIKATU 24 G 72, 90100 OULU
ISONNIITYNKATU 3 H, 00520 HELSINKI

OULU, RAVANDER- KORTTELI
PIHAN VIITESUUNNITELMA, 1:500

05.02.2025



RAVANDERIN KORTTELI, HULEVESISELVITYS
LIITE 1. Suunnitelmakartta 1:1000 (A3)
15.03.2024, päivitetty 19.12.2025
Tekijä: S. Kiho
Tark: E-R Rautarinta
Hyväksynyt: M. Katainen

MERKINNÄT

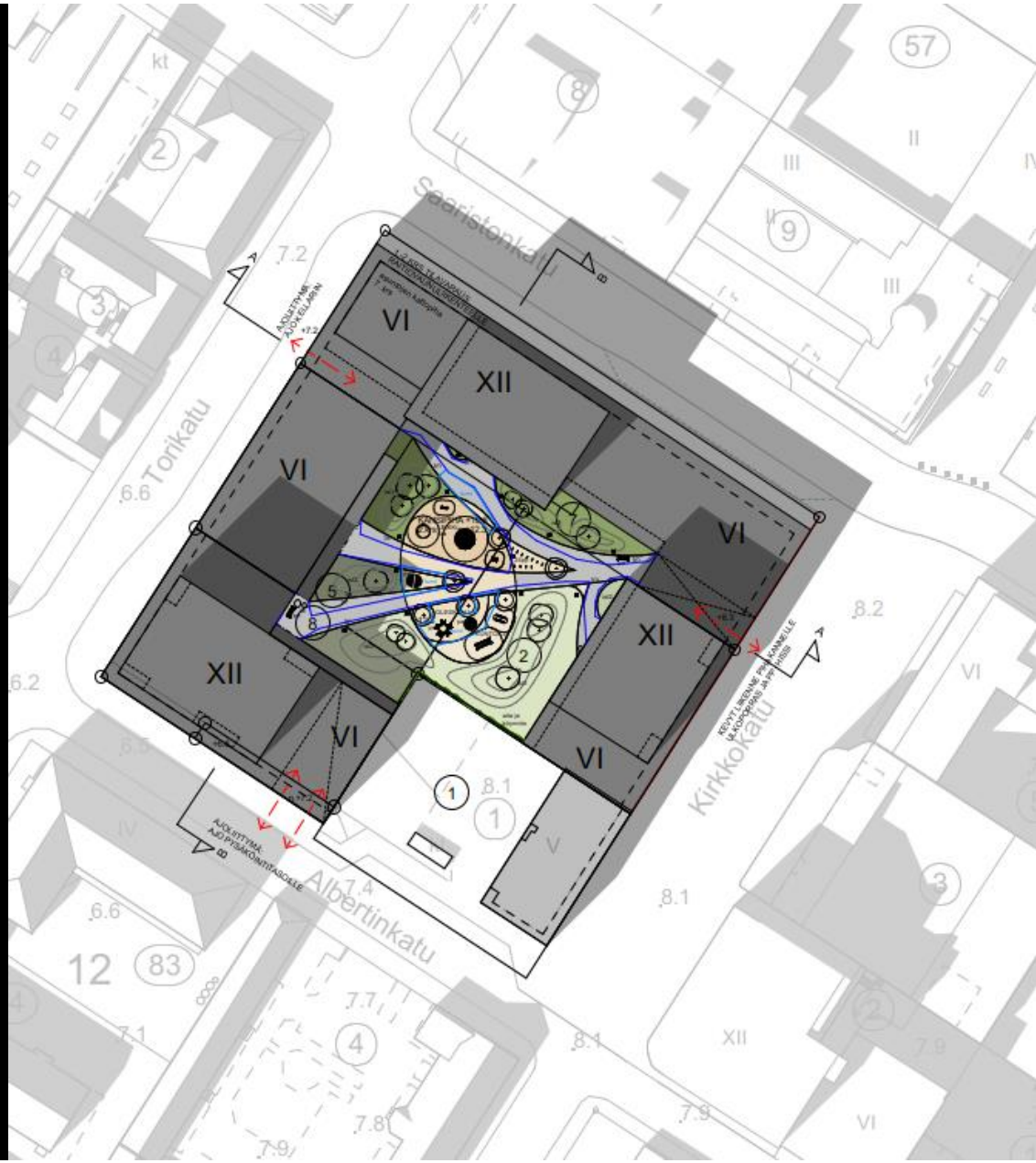
- Asemakaava-alue
- Valuma-alue (hulevesiverkoston mukainen)
- Pintavalunta
- Nykyinen hulevesiverkosto
- Tulvareitti
- Kiinteistön alustava liitospiste hulevesiviemäriin
- Maanalainen viivytysrakenne (VE2)
- Tontin uusi hulevesiviemäri
- Uusi katto
- Naapurikiinteistön säilyvä rakennus
- Kansipiha

SITOWISE

564-2518 Ravander-kortteli, Asemakaavan liikenneselvitys

WSP FINLAND OY

22.5.2026

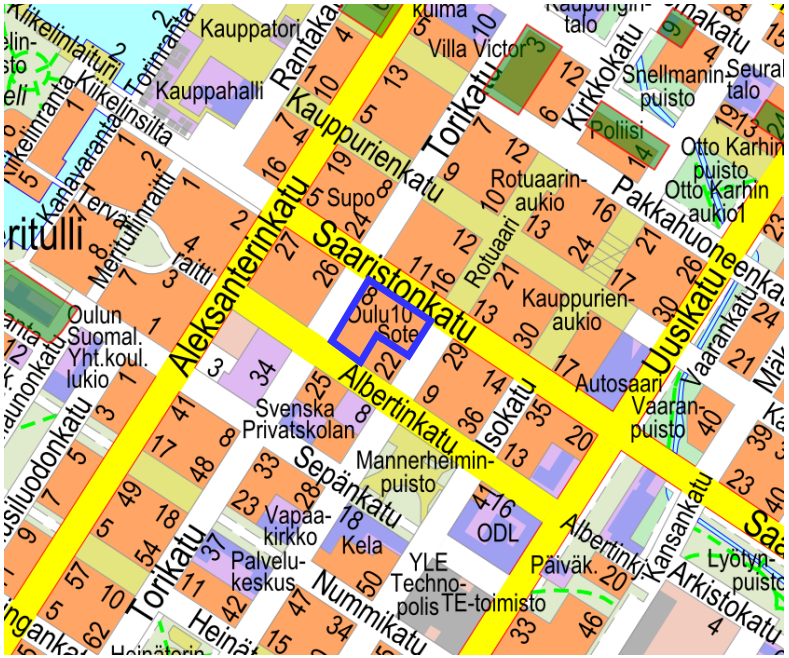


Kuva: Uuleo Oy

Sisällysluettelo

1. Lähtökohtia ja kaavatilanne
2. Alueelle tehtyjä aikaisempia suunnitelmia
3. Liikenteelliset olosuhteet
4. Kohteen erityispiirteet
5. Suunnitteluratkaisu
6. Vaikutukset ja johtopäätökset

Tiivistelmä kaavaselostukseen

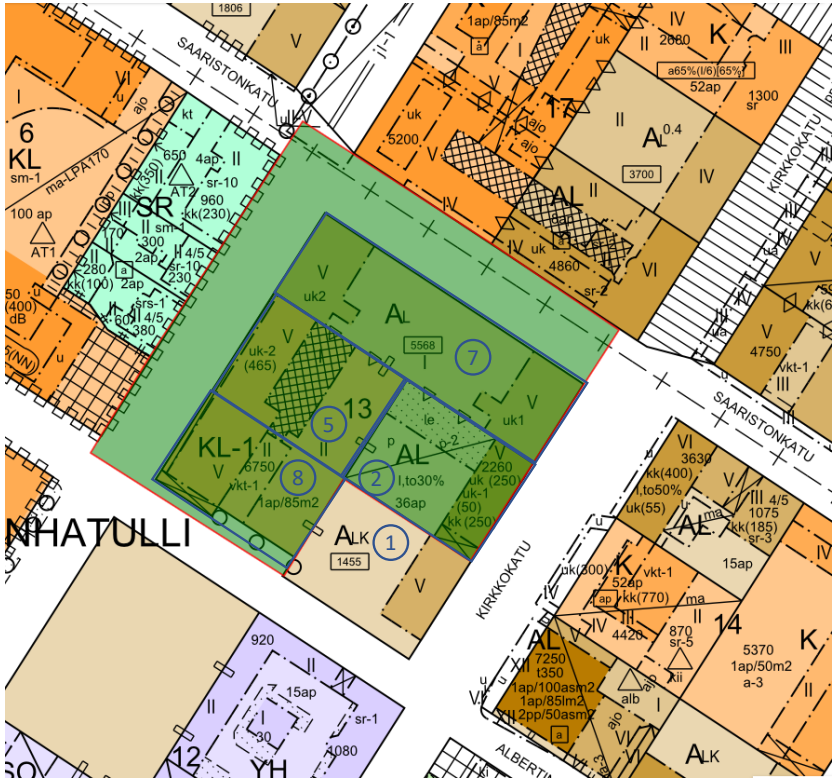


Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen sijainti kartalla.

1. Lähtökohtia ja kaavatilanne (1/2)

Asemakaavan muutosalueena on Oulun ydinkeskustassa sijaitsevan III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 13 (Ravander-kortteli) tontit numero 2, 5, 7 ja 8 osoitteissa Kirkkokatu 20, Saaristonkatu 8, Torikatu 21 ja 23 sekä osa Saaristonkadun, Torikadun ja Albertinkadun katualueita korttelin ympärillä. Korttelissa oleva tontti 1 säilyy ennallaan. Asemakaavan muutosalueen maanomistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Hakijoiden tavoitteena on rakennuskannan uudistaminen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on asuin-, liike-, majoitus- ja toimistorakentamisen mahdollistava asemakaava siten, että rakennusten katutasoon tulee liiketilaa. Viereisillä kortteleilla ei ole käynnissä asemakaavan muutostöitä. Kohdetta lähinnä oleva asemakaavan muutostyö on käynnissä Saaristonkadun varrella sijaitsevassa Saarisammon korttelissa.

Ympäröivät korttelit ovat rakentuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Yleiskaavassa kortteli kuuluu C-merkinnällä keskustatoimintojen alueeseen, joka varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



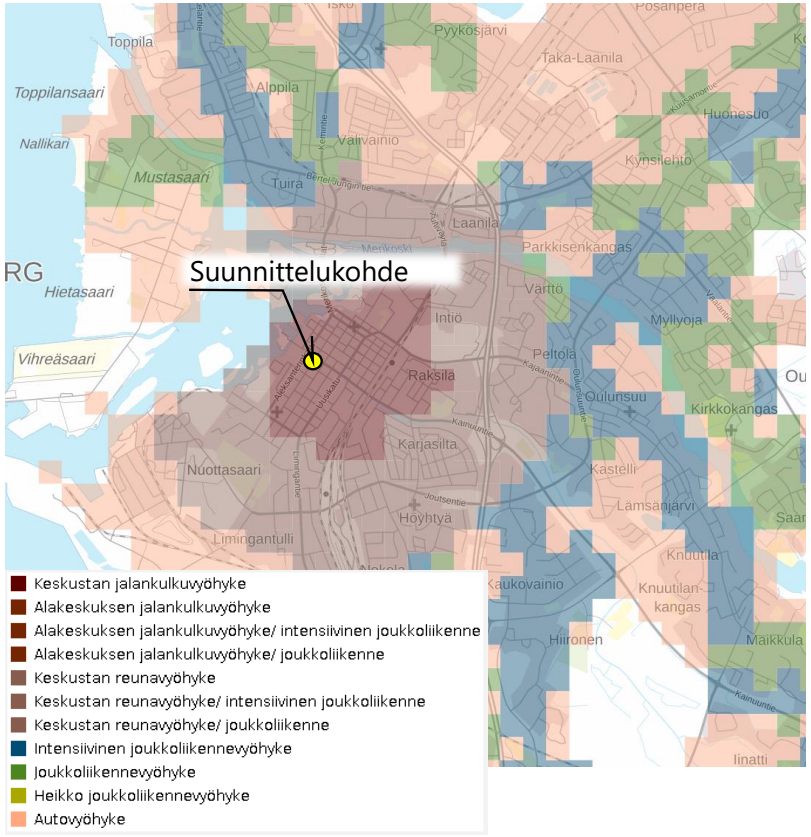
Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti tonttinumeroineen ja voimassa oleva asemakaava.

1. Lähtökohtia ja kaavatilanne (2/2)

Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa ja korvata uudisrakennuksilla. Tontinkäyttösuunnitelman

- Vaihtoehdossa 1 on
  - liike- ja toimitiloja 1 190 k-m2
  - asuntorakentamista 23 325 k-m2
- Vaihtoehdossa 2 on
  - liike- ja toimitiloja 595 k-m2
  - majoitustoimintaa 8 000 k-m2
  - asuntorakentamista 16 653 k-m2

Kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5 935 m2. Nykyisin tonteilla on yhteensä liike- ja toimitiloja 8 211 k-m2 ja asuntoja 2 043 k-m2. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta on käyttämättä nykyisin yhteensä 4 324 k-m2 ja se kohdistuu pääasiassa tontille 7. Suunnittelualueen tonteilla on lisäksi pysäköintilaitos ja kellarikerroksen pysäköintitiloja, joissa on yhteensä 163 autopaikkaa. Pysäköintipaikkoja on nykyisin toteutettu 15 kpl enemmän kuin asemakaavamääräykset velvoittavat. Suunnittelukohde sijaitsee Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteessa jalankulkuvyöhykkeellä ja joukkoliikennekadun varrella.

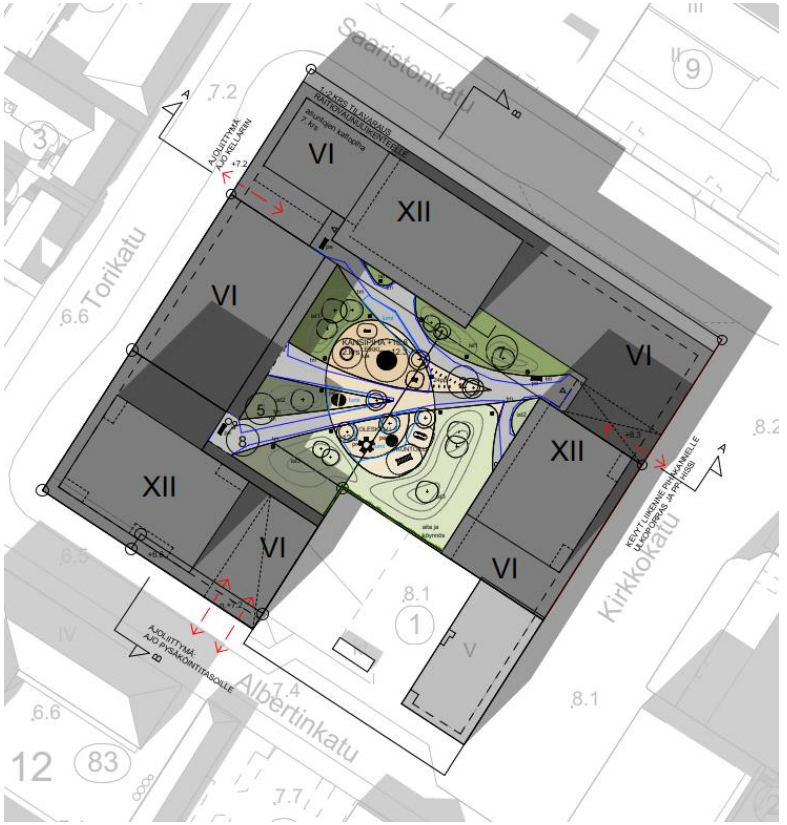


Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteen liikenteellisessä vyöhykejaossa (lähde: Suomen ympäristökeskus SYKE).

2. Alueelle tehtyjä aikaisempia suunnitelmia

Suunnittelualuetta koskevia aiemmin laadittuja liikennesuunnitelmia ovat mm.

- Keskitetty pyöräpysäköinti (2022)
- Oulun kestävän kaupunkiliikkumisen suunnitelma, SUMP (2021)
- Oulun baanaverkkosuunnitelma 2030 (2019)
- Oulun pysäköintinormit (2018) ja soveltamisohje (2020)
- Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma 2030 (2017)
- Keskustavisio 2040 (2017)
- Oulun keskustan pyöräilyn ja kävelyn kehittäminen (2015)
- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 (2014)



Kuva 4. Suunnittelualueen maankäytön viitesuunnitelma (luonnos 3.12.2025, Uuleo Oy).

3. Liikenteelliset olosuhteet (1/6)

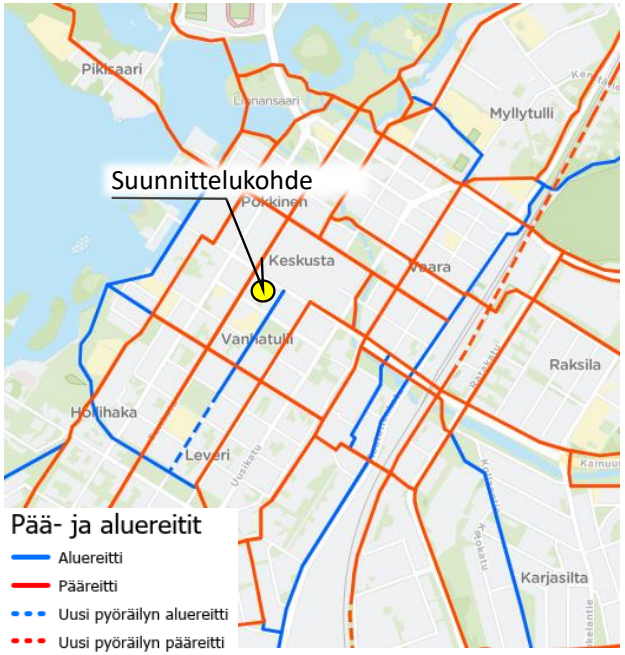
Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelukohde sivuaa Oulun seudun pyöräilyn tavoiteverkoston 2030 ratkaisun mukaan pyöräilyn pääreittiä Torikadulla ja pyöräilyn aluereittiä Kirkkokadulla. Kirkkokatu on korttelin kohdalla osa Rotuaarin kävelykatualuetta. Saaristonkadun molemmin puolin kulkee kadunvarrella jalkakäytävät. Albertinkadulla ja Torikadulla suunnittelualueen korttelin puoleisella reunalla kulkee jalkakäytävät ja molemmilla kaduilla ajoradan toisella puolella yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Kohde sijaitsee keskustatoimintojen lisäksi lähellä mm. Torinrantaa ja suistoalueen puistoja, jotka tarjoavat erinomaisen pääsyn kaupungin viihtyisimmille ja suosituimmille kävely- ja pyöräilyreiteille.



Kuva 5. Ote baanaverkkosuunnitelmasta 2030 (katkoviivalla suunnitellut baanat).



Kuva 6. Ote Oulun seudun pyöräilyn tavoiteverkosta 2030.

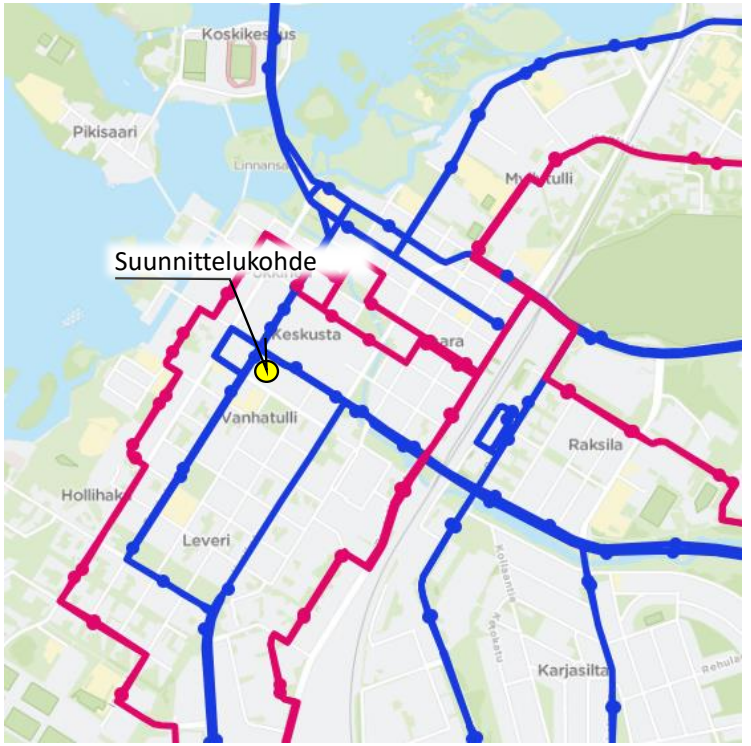
3. Liikenteelliset olosuhteet (2/6)

Joukkoliikenne

Suunnittelukohteen lähin linja-autopysäkki sijaitsee korttelin kohdalla Torikadulla ja sen pysäkkipari Saaristonkadun liittymän pohjoispuolella, johon on matkaa alle 100 m. Saaristonkadulla Rotuaarin tuntumassa sijaitsee toinen pysäkkipari, jotka sijaitsevat noin 100-200 metrin etäisyydellä toisistaan. Näiden kahden pysäkkiparin kautta liikennöi lähes kaikki Oulunseudun joukkoliikenteen linjat.

Saaristonkatu-Torikatu ovat Oulun keskustassa joukkoliikennekatuja. Oulun kaupunki varautuu tulevaisuudessa joukkoliikenteen kehittämisen toteutusedellytyksiin katutilassa.

Suunnittelukohde on linja-autolla erittäin hyvin saavutettavissa. Kohteesta on lisäksi Oulun rautatieasemalle matkaa noin 850 metriä kävellen tai pyörällä. Autolla lyhin reitti on noin 1000 metriä.



Kuva 7. Ote Oulun seudun joukkoliikenteen reittikartasta (osl.fi).

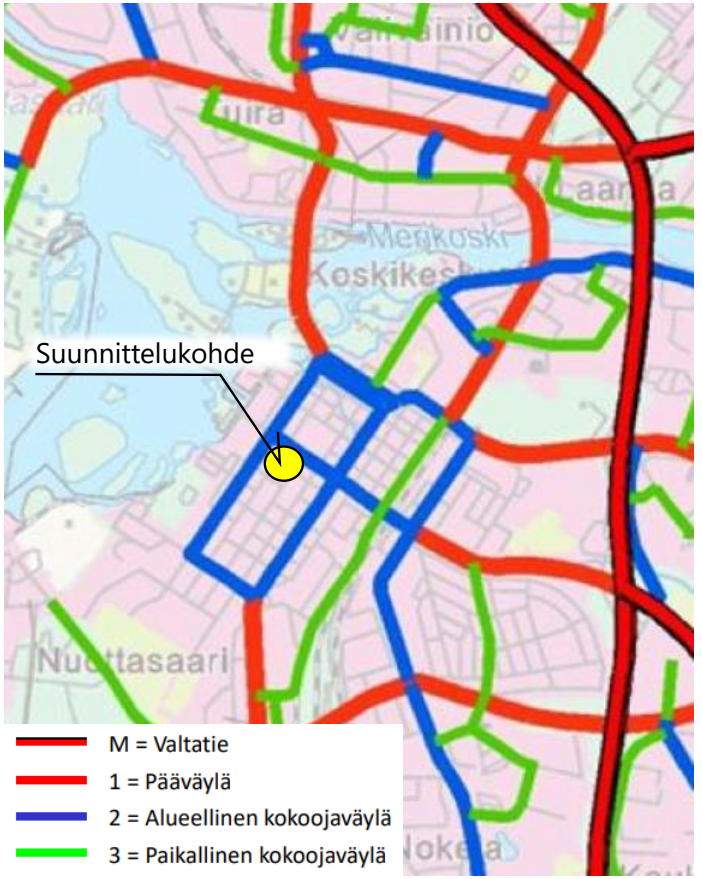
3. Liikenteelliset olosuhteet (3/6)

Moottoriajoneuvoliikenne

Kortteli rajautuu pohjoisessa Saaristonkatuun, lännessä Torikatuun, etelässä Albertinkatuun ja idässä Kirkkokatuun. Saaristonkatu on alueellinen kokoojaväylä. Ydinkeskustan alueella kaduilla on 30 km/h alueellinen nopeusrajoitus. Saaristonkatu on autoliikenteelle yksisuuntainen länteen päin. Albertinkatu on vastaavasti yksisuuntainen itään päin. Kirkkokadulla autoliikenne on sallittu vain LE-kuljetuksille ja huoltoliikenteelle. Torikatu on kaksisuuntainen katu. Lähimmät pohjois-eteläsuuntaiset alueelliset kokoojaväylät sijaitsevat Aleksanterinkadulla ja Uusikadulla. Albertinkatu voi tulevaisuudessa muuttua autoliikenteelle kaksisuuntaiseksi.

Pääväylät ovat tyypillisesti vilkkaita taajaman läpi tai niiden ohi kulkevia tai keskustaan johtavia pääkatuja sekä eri kaupunginosia yhdistäviä pääkatuja, joita pitkin mm. elinkeinoelämän raskaan liikenteen kuljetukset hoituvat. Alueelliset kokoojaväylät ovat eri kaupunginosista toiseen läpikulkuliikennettä välittäviä pääkokoojakatuja, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja niitä edelleen pääväyliin.

Raskas liikenne käyttää alueellisia kokoojaväyliä pääasiassa väylien varrella tai niiden lähellä olevien maankäyttötoimintojen vuoksi. Paikalliset kokoojaväylät kytkevät alueen toiminnot alueellisiin kokoojaväyliin tai pääväyliin. Paikallisen kokoojaväylän roolina on palvella ko. alueen sisältä alkavaa ja sinne päättyvää liikennettä. Tonttikadut ovat maankäyttöä välittömästi palvelevia katuja, joiden avulla liitetään maankäytön toiminnot muuhun liikenneverkkoon.



Kuva 8. Kohteen sijainti Oulun kaupungin liikenneverkolla.

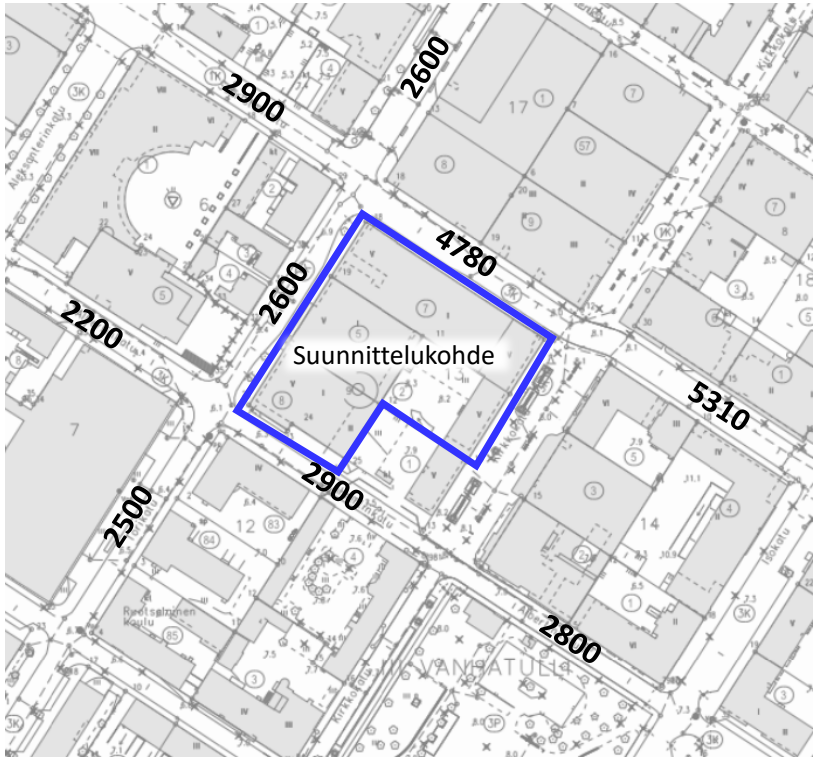
3. Liikenteelliset olosuhteet (4/6)

Liikennemäärät ja -ennuste

Saaristonkadun liikennemäärä on liikennevalolaskentojen mukaan 4780 ajon./vrk ja katuparina toimivalla Albertinkadulla 2900 ajon./vrk. Torikadulla liikennettä on korttelin kohdalla 2600 ajon./vrk.

Saaristonkatu on joukkoliikenteelle kaksisuuntainen, mutta muulle autoliikenteelle yksisuuntainen Torinrantaan päin. Albertinkatu on niin ikään yksisuuntainen rannasta itään päin.

Oulun kaupungin liikenne-ennustemallin mukaan vuonna 2040 Saaristonkadun yleinen liikennemäärä nousee 16 % ja Albertinkadulla 20 %. Torikadulla liikennemäärä nousee 24 %.



Kuva 9. Liikennemäärät keskimäärin arkivuorokautena nykytilanteessa liikennevalolaskentojen mukaan (ajon./vrk).

3. Liikenteelliset olosuhteet (5/6)

Nykyiset pysäköintijärjestelyt

Korttelissa sijaitsee nykyisin maanpäällinen pysäköintilaitos ja lisäksi löytyy kellarikerroksen pysäköintitiloja, joissa on yhteensä 163 autopaikkaa. Pysäköintipaikkoja on nykyisin toteutettu 15 kpl enemmän kuin asemakaavamääräykset velvoittavat. Tonteilla olevilla liiketiloilla on lisäksi osoitettu yhteensä 11 autopaikkaa Kivisydämeen.

Tontin 7 pysäköintikellarin ajoyhteys on Torikadulla linja-autopysäkin kohdalla. Tonttien 5 ja 8 yhteinen maanpäällinen pysäköintilaitos sijaitsee korttelin keskiosassa, johon ajoyhteys on Albertinkadulta. Tontin 2 nykyiset pysäköintipaikat sijaitsevat korttelin keskiosassa maanpäällisenä ratkaisuna sekä kellaritiloista, joihin ajoyhteys on Kirkkokadulta (kävelykatu) tontin eteläreunassa.

Pyöräpysäköintiä ei nykyisin tonteilla 5 ja 7 ole. Sen sijaan tonteilla 2 ja 8 on yhteensä 45 pyörätelinepaikkaa (rengasteline). Lisäksi korttelin kohdalla Kirkkokadulla on yleisessä käytössä 24 runkolukittavaa pyöräpaikkaa ja Torikadulla 20 runkolukittavaa yleisessä käytössä olevaa pyöräpaikkaa. Albertinkadulla ja Saaristonkadulla ei yleisiä pyörätelinepaikkoja ole.



Kuva 10. Tontin 2 nykyinen sisäänajoyhteys huolto- ja pysäköintitiloihin Kirkkokadulta (kuva: StreetSmart 22.9.2024).

3. Liikenteelliset olosuhteet (6/6)

Nykyiset huolto- ja pelastustiet

Jätehuollon operointi ja jakeluliikenne tapahtuu korttelin suunnittelualueella nykyisin kolmessa kohtaa. Tontilla 7 peruutetaan huoltotilaan suoraan Torikadulta. Huoltotila sijaitsee pysäköintikellarin ajoyhteyden vieressä linja-autopysäkin kohdalla, joka on erittäin vilkas. Tonttien 5 ja 8 huoltotila sijaitsee pysäköintilaitoksen sisäänajon yhteydessä Albertinkadun puolella. Huoltotilaan operoidaan kadulta käsin tai kadulta peruuttaen huoltosyvennykseen. Tontin 2 huolto tapahtuu sisäpihalla tai kävelykadulla ajoyhteyden suuaukolla sekä kiinteistöjen sisäänkäyntien kohdalla.

Liiketilojen jakelua tapahtuu lisäksi kiinteistöjen sisäänkäyntien kohdilta suoraan, jolloin jakeluauto on pysähtyneenä kävelykadulle, jalkakäytävälle tai ajoradalle. Saaristonkatua ei käytetä huoltoliikenteen operointitarkoitukseen.

Tonttia ympäröivät kadut ja katuaukio toimivat nykyisten rakennusten pelastusteinä.



Kuva 11. Tontin 7 nykyinen sisäänajoyhteys huolto- ja pysäköintitiloihin Torikadulla linja-autopysäkin kiilan kohdalla (kuva: StreetSmart 22.9.2024).

4. Kohteen erityispiirteet

Tontilla olevat rakennuksen liiketilat ovat toimineet erikoisliikkeiden, palvelujen ja yökerhotyyppisessä ravintolakäytössä sekä ruokaravintolakäytössä viime aikoina. Lisäksi rakennuksissa on runsaasti toimistotiloja. Asemakaavamuutoksessa liike- ja toimitilojen määrä vähenisi huomattavasti pienemmäksi mahdollistaen kuitenkin esimerkiksi erikoisliike- tai kahvilatoiminnan.

Kohde sijaitsee Oulun keskustan läpi kulkevan joukkoliikennekadun varrella Saaristonkatu-Torikatu (pohjoiseen). Lisäksi Torikatu etelään päin on eräs Oulun merkittävimmistä joukkoliikenteen käyttämistä reiteistä. Joukkoliikennekadulla varaudutaan joukkoliikenteen kehittämisen tilavaraukseen, jonka vuoksi uusi rakennusmassa on katutasossa hieman sisäänvedettynä. Myös mahdollisten ajolankojen aiheuttama vapaan tilan korkeusvaatimus on huomioitu rakennuksen suunnittelussa. Kirkkokatu kohteen kohdalla on kävelykatu.

Kohdetta ympäröivillä kaduilla ei ole kadunvarsipysäköintiä lukuun ottamatta suunnittelukohteen ulkopuolista tonttia 1, jonka kohdalla Albertinkadulla on kuusi maksullista pysäköintipaikkaa.



Kuva 12. Tontin 5 ja 8 yhteinen sisäänajoyhteys huolto- ja pysäköintitiloihin Albertinkadulla (kuva: StreetSmart 22.9.2024).

5. Suunnitteluratkaisu (1/11)

Kohteen synnyttämä liikennetuotos

Vaihtoehdossa 1 (asuntorakentaminen) kohteen synnyttämästä liikenteestä 71 % tapahtuu kestävillä kulkumuodoilla. Autoliikennettä ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” –ohjeen perusteella syntyy arviolta yhteensä noin **690 ajon./vrk**, josta huoltoliikennettä on 2-3 %. Asumisen osuus tuotoksesta on 285 ajon./vrk. Nykyisin kohde synnyttää autoliikennettä arviolta 820 ajon./vrk ja kestävillä kulkumuodoilla tapahtuu 64 % kaikesta liikenteestä.

Vaihtoehdossa 2 (majoitusliiketoiminta) kohteen synnyttämästä liikenteestä 65 % tapahtuu kestävillä kulkumuodoilla. Autoliikennettä ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” –ohjeen perusteella syntyy arviolta yhteensä noin **985 ajon./vrk**, josta huoltoliikennettä on noin 4 %. Asumisen osuus tuotoksesta on noin 200 ajon./vrk ja majoitusliiketoiminnan osuus noin 470 ajon./vrk.

Kohteen synnyttämä autoliikenne kohdistuu Albertinkadulla ja Torikadulla sijaitseviin tonttiliittymiin. Huomioitavaa kuitenkin on, että liike- ja majoitusliiketoimitilojen autoliikenteen tuotos ei välttämättä suoraan kohdistu kortteliin päättyvänä tai sieltä alkavana autoliikenteenä. Keskustan kohteissa asioinnille on tyypillistä, että käytetään keskitettyjä julkisia pysäköintilaitoksia tai kadunvarren pysäköintimahdollisuuksia kaikkialla keskustassa.

Lähialueen katuverkon liikennemääriin ei synny niin merkittävää lisäystä hankkeen vuoksi että hanke aiheuttaisi välittömiä toimenpidetarpeita lähialueen nykyisille liikennejärjestelyille lukuun ottamatta varautumista saattoliikennejärjestelyihin ja joukkoliikenteen kehittämiseen. Tarpeen vaatiessa lähialueen liittymien liikennevalo-ohjauksia voidaan säätää muuttuviin tilanteisiin paremmin soveltuvaksi.



Kuva 13. Julkisivuluonnos Saaristonkadulle (kuva: Uuleo Oy).

5. Suunnitteluratkaisu (2/11)

Liikenteellinen toimintaperiaate

Korttelin liikenteelliset toimintaperiaatteet ovat molemmissa vaihtoehdoissa (asuminen ja majoitusliiketoiminta) hyvin samanlaisia. Keskeiset eroavaisuudet ovat pyöräpysäköinnin määrässä, majoitusliiketoiminnan saattoliikennetarpeissa ja katutason pysäköintitason kapasiteetissa. Molemmissa vaihtoehdoissa korttelin ajoyhteydet pysäköintitasoille sijaitsevat Albertinkadun puolella rinnakkain ja ovat kumpikin yksikaistaisia, mutta kaksisuuntaisia. Lisäksi tontin 7 alemmalle pysäköintitasolle on ajoyhteys Torikadun puolelta (ks. kuvat 14 ja 15).

Vaihtoehdossa 2 saatto- ja taksiliikenne hoidetaan kadunvarren saattoliikennepaikasta, joka on mitoitettu telilinja-autolle. Sijaintivaihtoehto A Saaristonkadulla on mahdollista, jos paikallisliikenteen joukkoliikennejärjestelyille ei kohdistu uudistamistarpeita. Joukkoliikenteen järjestelyt selviävät tarkemmin tulevaisuudessa jatkosuunnittelun yhteydessä. Kadunvarren saattoliikennepaikka on aina kaikkien kortteleiden vapaassa käytössä ts. siitä ei voi osoittaa yhden toimijan käyttöön.

Molemmissa vaihtoehdoissa jätehuoltoliikenteen yhteys on Albertinkadun puolelta siten, että jäteauto ajaa sisään ja tulee ulos keula edellä. Korttelissa on keskitetty jätepiste katutasossa kansipihan alapuolella. Jäteauton kääntymisen tilatarve on varmistettu ajouratarkasteluin. Muu mahdollinen huolto- ja saattoliikenne operoidaan henkilö- tai pakettiautolla. Molemmissa vaihtoehdoissa huolto tapahtuu väliaikaisesti Torikadun puolelta, kunnes tontit 2, 5 ja 8 ovat myös rakennettuja.

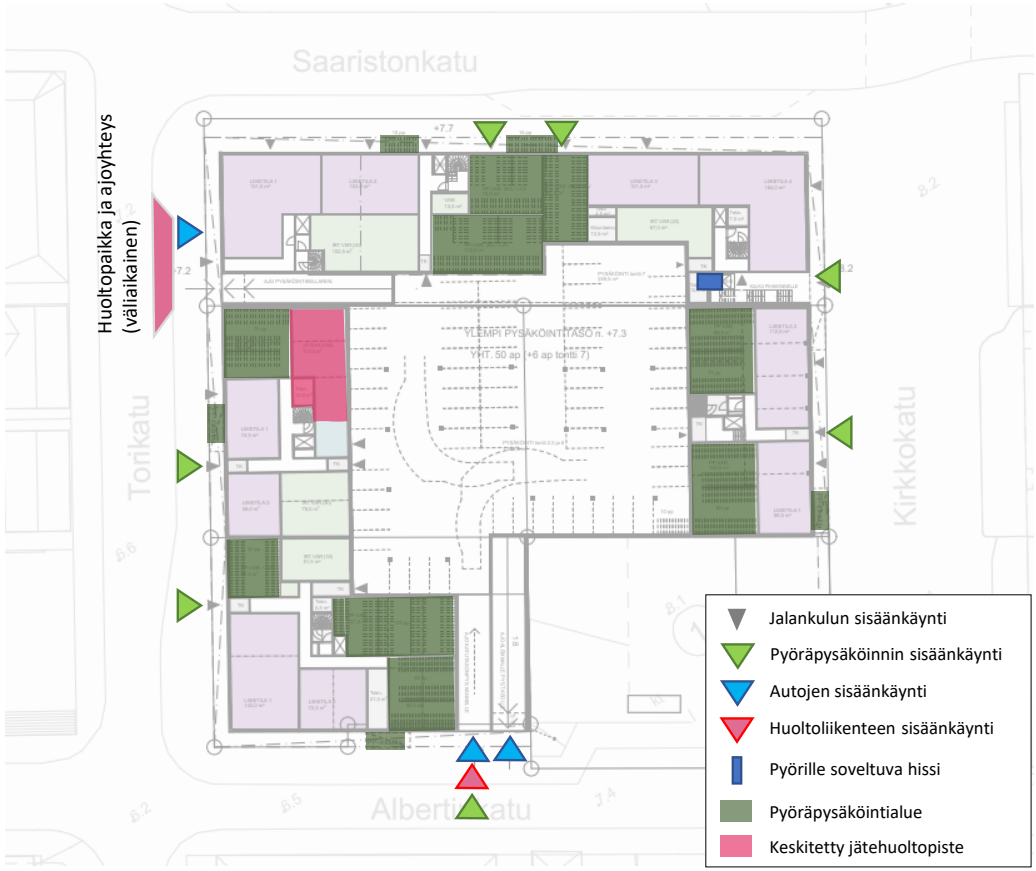
Korttelin rakennusten muotoilussa ja sijoittelussa on huomioitu katujen liittymäalueiden näkemävaatimukset sekä Saaristonkadulla joukkoliikenteen kehittämismahdollisuudet.

Pihakannen pyöräpysäköintipaikoille kulku tapahtuu molemmissa vaihtoehdoissa pyörien kuljettamiseen soveltuvalla hissillä, jonne pääsy on Kirkkokadun puolelta (ks. kuvat 16 ja 17). Katutason pyöräpysäköintipaikoille on pääsy-yhteydet suoraan kadulta useasta eri sisäänkäynnistä.

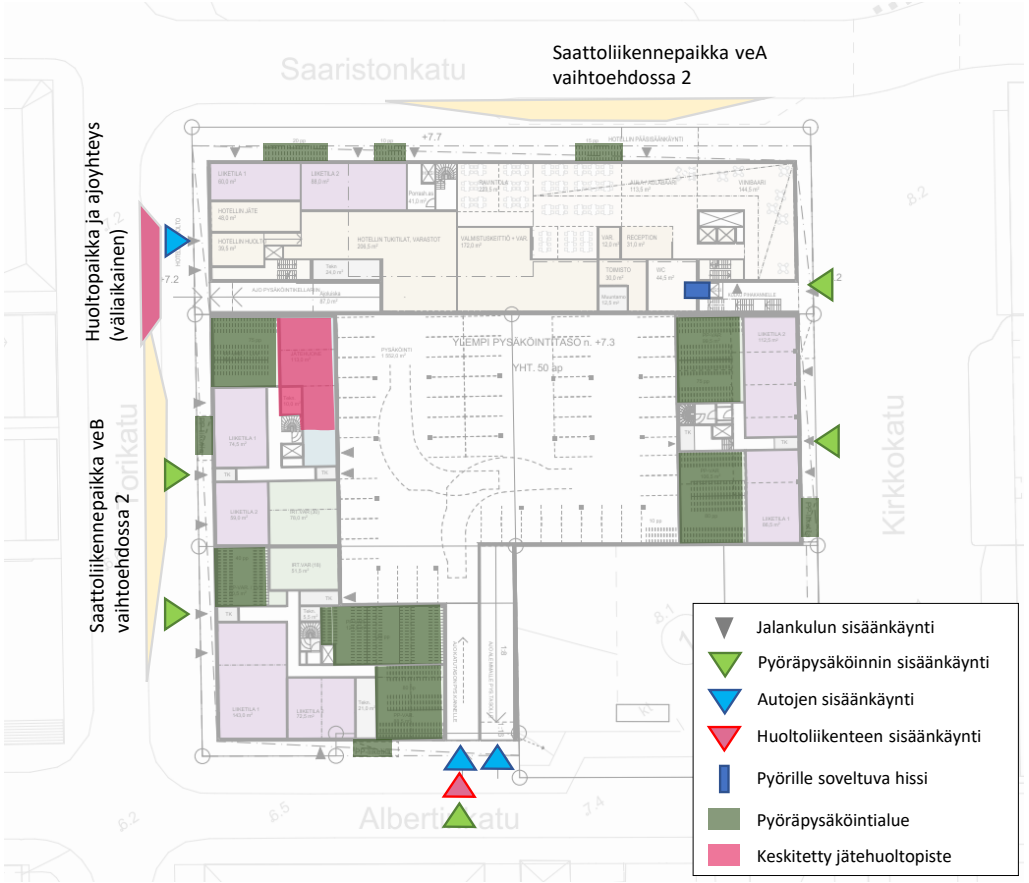
Asuntojen sisäänkäynnit ovat toisessa kerroksessa kansipihalla, jonne pääsy tapahtuu Kirkkokadun puolelta joko porraskäytävää tai hissiyhteyttä pitkin. Liiketiloilla ovat omat erilliset sisäänkäynnit katutasossa kaikilta korttelia ympäröiviltä kaduilta.

Vaihtoehdossa 2 (majoitusliiketoiminta) pyöräpaikkamäärä on selvästi pienempi kuin asuntorakentamisen vaihtoehdossa. Molemmissa vaihtoehdoissa lähes kaikki pyöräpaikat on sijoitettu sisätiloihin. Katutason liiketiloille on osoitettu seinien viereen oman tontin puolelle muutamia pyöräpaikkoja asiointia varten (ks. kuvat 14 ja 15).

5. Suunnitteluratkaisu (2/11)



Kuva 14. Korttelin liikennekaavio (vaihtoehto 1), katutaso kansipihan alla (pohjakuva: Uuleo Oy).



Kuva 15. Korttelin liikennekaavio (vaihtoehto 2), katutaso kansipihan alla (pohjakuva: Uuleo Oy).

5. Suunnitteluratkaisu (2/11)



Kuva 16. Korttelin liikennekaavio (vaihtoehto 1), 2.kerros, kansipihan taso (pohjakuva: Uuleo Oy).



Kuva 17. Korttelin liikennekaavio (vaihtoehto 2), 2.kerros, kansipihan taso (pohjakuva: Uuleo Oy).

5. Suunnitteluratkaisu (4/11)

Pysäköintijärjestelyt

Vaihtoehdon 1 (asuntorakentaminen) velvoitepaikkamäärät perusnormilla ja joustolaskelmilla autoille ja polkupyörille on esitetty taulukossa 1. Velvoiteautopaikkoja tulee osoittaa perusnormin mukaan tontille sijoitettuna vähintään 130 autopaikkaa (sis. LE-paikat) ja pysäköintinormien joustomahdollisuuksia hyödyntäen vähintään 105 autopaikkaa (sis. LE-paikat). Velvoitepyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 832 kpl (sis. erikoispyöräpaikat).

Vaihtoehdon 2 (asunnot ja majoitusliike) velvoitepaikkamäärät perusnormilla ja joustolaskelmilla autoille ja polkupyörille on esitetty taulukossa 2. Velvoiteautopaikkoja tulee osoittaa perusnormin mukaan tontille sijoitettuna vähintään 131 autopaikkaa (sis. LE-paikat) ja pysäköintinormien joustomahdollisuuksia hyödyntäen vähintään 99 autopaikkaa (sis. LE-paikat). Velvoitepyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 588 kpl (sis. erikoispyöräpaikat).

Suunnitelmassa on esitetty tonteille rakenteellista pysäköintiä kahteen tasoon. Vaihtoehdossa 1 autopaikkoja on esitetty yhteensä 143 autopaikkaa ja pyöräpaikkoja yhteensä 922 kpl, joista lukittavissa sisätiloissa 873 pyöräpaikkaa (sis. erikoispyöräpaikat). Sisäpihan kannella ulkotiloissa sijaitsee 24 pyöräpaikkaa ja katutasossa liiketilojen seinien vierustoilla oman tontin puolella 25 pyöräpaikkaa. Vaihtoehdossa 2 autopaikkoja on esitetty yhteensä 137 autopaikkaa ja pyöräpaikkoja yhteensä 668 kpl, joista lukittavissa sisätiloissa 599 pyöräpaikkaa (sis. erikoispyöräpaikat). Sisäpihan kannella ulkotiloissa sijaitsee 24 pyöräpaikkaa ja katutasossa liiketilojen seinien vierustoilla oman tontin puolella 45 pyöräpaikkaa. Molemmissa vaihtoehdoissa sisätiloissa olevat pyöräpaikat sijaitsevat kahdessa kerroksessa: katutasolla ja pihakannen tasolla. Pihakannelle pääsy tapahtuu pyörämitoitukseen soveltuvalla hissillä.

Pyöräpysäköinti on molemmissa vaihtoehdoissa laadukkaampaa kuin pysäköintinormit edellyttävät: vaihtoehdossa 1 noin 97 % ja vaihtoehdossa 2 noin 90 % pyöräpaikoista sijaitsee lukittavissa sisätiloissa, mitkä ovat helposti saavutettavissa pyörää taluttaen joko suoraan katutasolta tai pyörän kuljettamiseen soveltuvaa hissiä apuna käyttäen. Laadukasta pyöräpysäköintiä voidaan käyttää pysäköintinormien yhtenä joustotekijänä. Muita hyvin soveltuvia ja perusteltuja vaihtoehtoja joustotekijöiksi tässä kohteessa on osoittaa liike- ja majoitustilojen pysäköintiä Kivisydämeen tai käyttää asuntojen ja majoitusliiketoiminnan kesken yhteiskäyttöautoja, joita maksimijoustovähennyksen saavuttamiseksi voidaan kohteeseen osoittaa kaksi autoa. Tähän kohteeseen soveltuvien joustotekijöiden laskelmat on esitetty taulukoissa 1 ja 2. Vaihtoehdossa 1 joustolaskelmat huomioiden kohteeseen velvoitetaan toteutettavaksi vähintään 81 % perusnormin mukaisesta autopaikkamäärästä ja vaihtoehdossa 2 noin 76 %. Pysäköintinormin mukainen vaatimus on vähintään 75 % perusnormin mukaisesta paikkamäärästä.

5. Suunnitteluratkaisu (4/11)

Taulukko 1. Velvoitepaikkalaskelma joustolaskelmineen vaihtoehdossa 1, asuntorakentaminen.

toiminto	kerrosala k-m2	Autopaikat normi	(kpl)	Pyöräpaikat normi	(kpl)	Joustolaskelma Kivisydän -40 %	yhteiskäyttöautot 1auto/5ap	pyöräpys -10 %	joustot yhteensä	Autopaikat yhteensä
Asunnot	23325	1/210	112	1/30	778		10	11	**21**	**91**
Liiketilat	1190	1/85	14	1/40	30	4			**4**	**10**
Yhteensä	**24515**		**126**		**808**	4	10	**11**	**25**	**101**

	LE-paikat 4		Erikoispyörät 24		LE-paikat 4
Yhteensä	**130**	**Yhteensä**	**832**	**Yhteensä**	**105**

Taulukko 2. Velvoitepaikkalaskelma joustolaskelmineen vaihtoehdossa 2, majoitusliiketila.

toiminto	kerrosala k-m2	Autopaikat normi	(kpl)	Pyöräpaikat normi	(kpl)	Joustolaskelma Kivisydän -40 %	yhteiskäyttöautot 1auto/5ap	pyöräpys -10 %	joustot yhteensä	Autopaikat yhteensä
Asunnot	16653	1/210	80	1/30	556		5	8	**13**	**67**
Hotelli	8000	1/200	40			11	5		**16**	**24**
Liiketilat	595	1/85	7	1/40	15	2			**2**	**5**
Yhteensä	**25248**		**127**		**571**	13	10	**8**	**31**	**96**

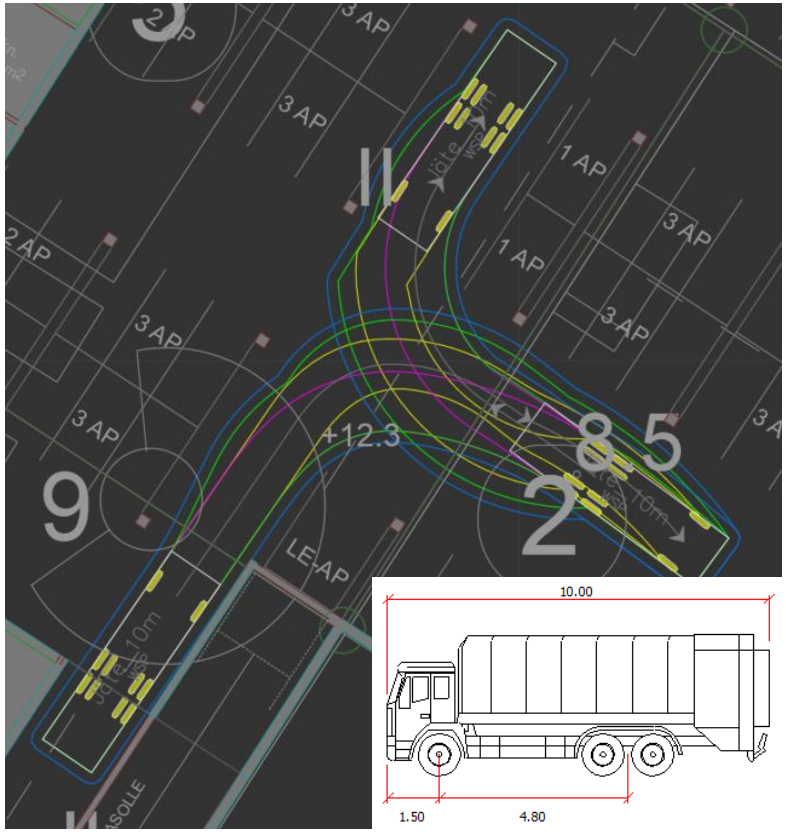
	LE-paikat 4		Erikoispyörät 17		LE-paikat 3
Yhteensä	**131**	**Yhteensä**	**588**	**Yhteensä**	**99**

5. Suunnitteluratkaisu (6/11)

Jäte- ja jakeluliikenteen operointi

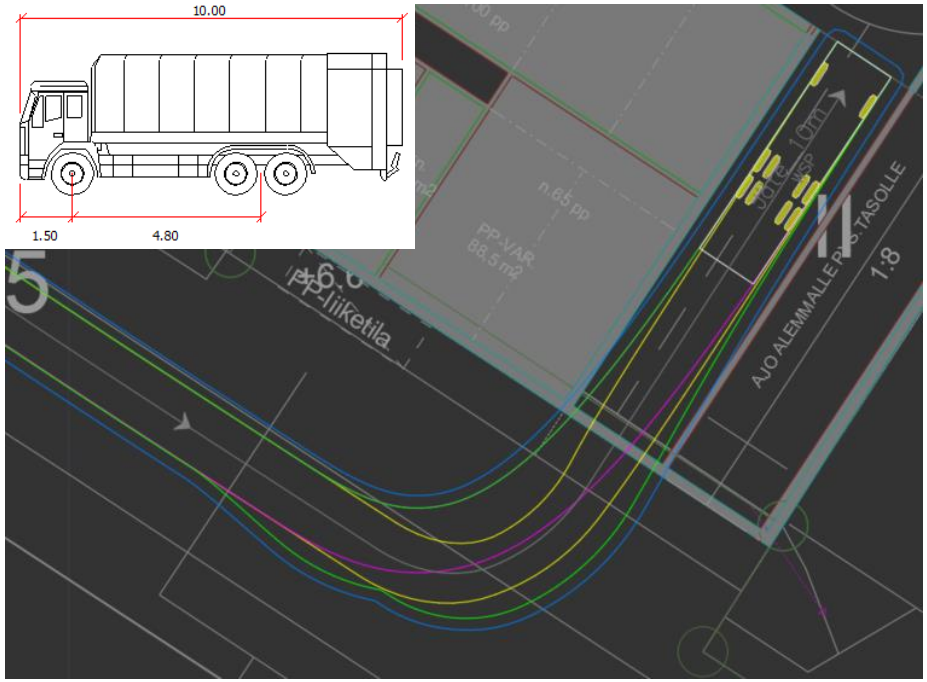
Huoltoliikenteen toimivuus ja tilamitoitus on tarkistettu 10 metriä pitkällä jäteautolla. Asuinrakennusten keskitetty jätepiste sijaitsee ylemmällä pysäköintitasolla (kadun kanssa samalla tasolla). Muu huolto- ja jakeluliikenne operoidaan niin ikään pysäköintihallin katutason kerroksesta pienellä kuorma-autolla tai henkilö- tai pakettiautolla.

Liiketilojen jakeluliikennettä voi tapahtua myös kävelykadulta, jossa on huoltoliikenne on sallittu viikon jokaisena päivänä klo 6-11.

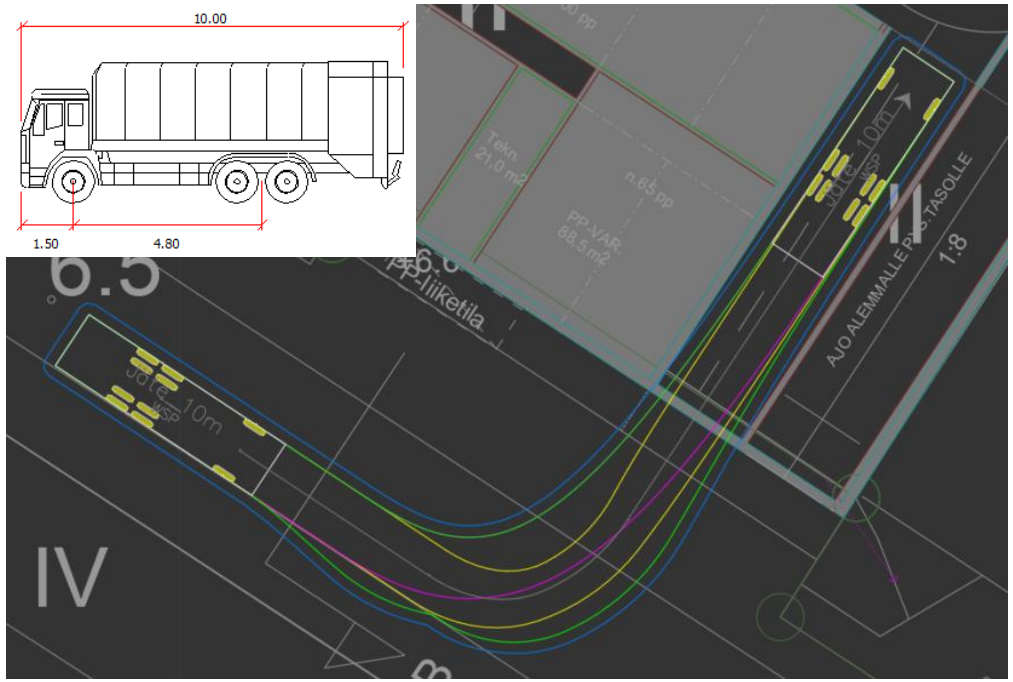


Kuva 18. Jätehuollon operointi katutason pysäköintikannella (pohjakuva: Uuleo Oy).

5. Suunnitteluratkaisu (7/11)



Kuva 19. Jäteauton kääntyminen Albertinkadulta kortteliin, kun Albertinkatu on yksisuuntainen (pohjakuva: Uuleo Oy).



Kuva 20. Jäteauton kääntyminen Albertinkadulta kortteliin, kun Albertinkatu on kaksisuuntainen (pohjakuva: Uuleo Oy).

5. Suunnitteluratkaisu (8/11)

Pelastustiet

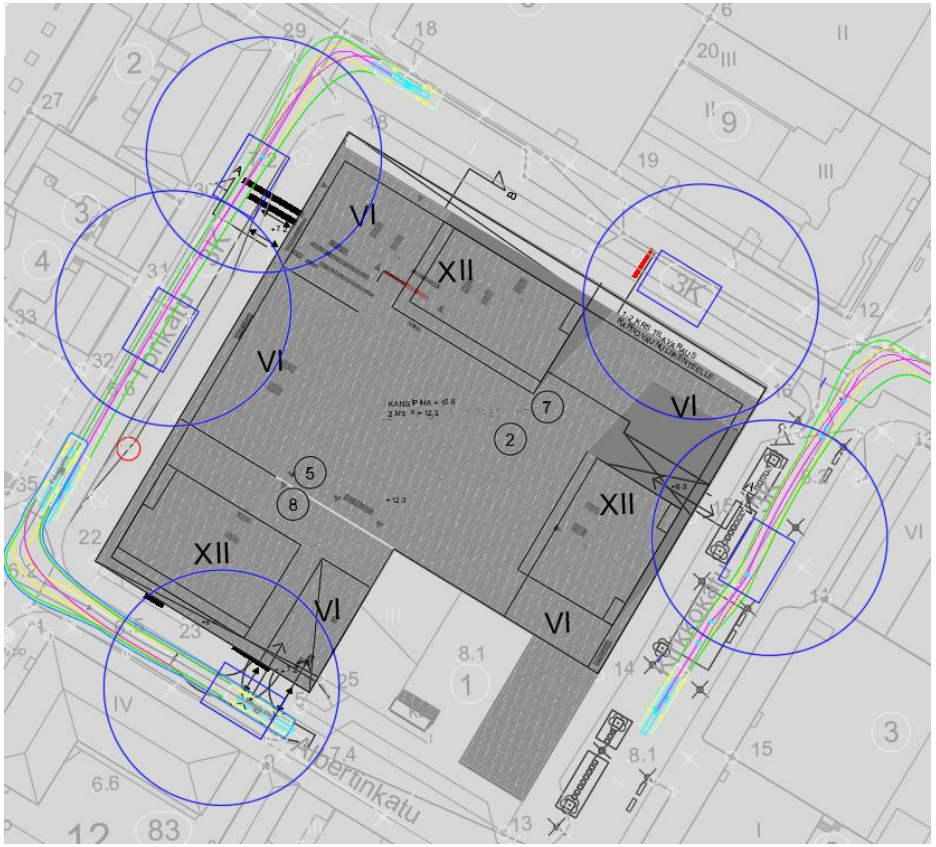
Korttelin kiinteistöjen torniosat varustetaan sprinklausjärjestelmällä. Tarvittavat pelastusreitit sammutuskalustolle ja ambulansseille hoituvat ympäröivien katujen kautta. Torniosissa nostolava-autoa ei tarvita ihmisten pelastautumista varten. Korttelin keskelle jää katutasosta noin neljä metriä ylempänä oleva kansipiha, jonka kautta pelastautuminen tapahtuu. Kansipihalle kulku tapahtuu hissillä tai porrasluiskalla kadulta.

Ympäröivät kadut soveltuvat pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle sekä ambulansseille. Nostolava-autoa käytetään korttelissa kattosammutustöihin sekä tonteilla 5 ja 7 myös ihmisten pelastautumiseen. Puomin ulottuma kuudennen kerroksen tasolle saakka on noin 20 metriä ajoneuvon keskilinjasta mitattuna. Teoriassa korkein ulottuvuus saavutetaan noin 5 m etäisyydellä kohteesta. Tämä ei ole kuitenkaan paras työskentelyetäisyys. Nostolavan-auton keskilinja tulisi olla vähintään 10 metrin etäisyydellä kolmikerroksisesta tai sitä korkeammasta rakennuksesta, jolloin puomin käsittely on helpointa.

Nostopaikka voi sijaita osittain sekä jalkakäytävän tai pyörätien että ajoradan päällä, kun eri osien välisten reunatukien korkeusero on korkeintaan 12 cm.

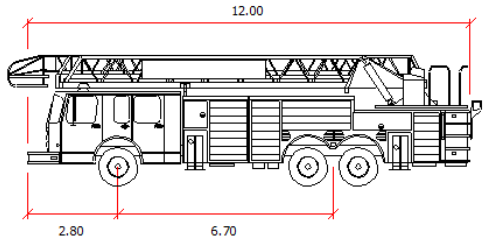
Pelastustielle tai nostopaikalle ei ole osoitettu pysäköintipaikkoja eikä asetettu muitakaan esteitä. Esimerkiksi katualueella olevat kalusteet, istutusaltaat, pyörätelineet, valaisinpylväät, liikennemerkit ym. sijaitsevat siten, että pelastusteiden esteettömyys hälytysajoneuvoille säilyy. Nostopaikat ovat esteettömiä koko alaltaan, koska nostolava-autojen koot ja tukijalkojen sijainnit ajoneuvoissa voivat vaihdella. Nostopaikan kokovaatimus on 8x12 metriä ja ne on esitetty kuvassa 21.

5. Suunnitteluratkaisu (9/11)



Kuva 21. Nostolava-auton nostopaikat ja ulottumat Torikadulla, Albertinkadulla, Kirkkokadulla ja Saaristonkadulla (pohjakuva: Uuleo Oy).

Mitoitusajoneuvo
Tikasauto



Kori = vihreä
Eturenkaat = keltainen
Takarenkaat = pinkki

Sininen ruutu = tikasauton tassupaikka
Sininen soikio= tikasauton tikkaiden ulottuvuus

5. Suunnitteluratkaisu (10/11)

Lumitilat

Kohteen kansipihalle on tehty lumitilatarkastelut soveltaen Oulun kaupungin lumitilalaskuria, joka perustuu koneelliseen läjittämiseen. Kansipihalle ei ole pääsyä moottoriajoneuvoilla, joten lumen auraaminen tapahtuu lumilingolla tai käsitöinä lumikolan tms. avulla. Läjitysalueet on tämän vuoksi mitoitettu siten, että niiden korkein kohta on maksimissaan 1,2 metriä.

Perusperiaate lumitilojen riittävyyden varmistamisessa on se, ettei talven aikana tarvitse kertaakaan kuljettaa aurauslumia lumenkaato-paikalle. Periaate on osa Oulun kaupungin ympäristöohjelman tavoitteita, jossa liikenteestä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään.

Kansipihan aurausalueiden koko talven keskimääräinen lumisadanta mahtuu läjitettynä kuvassa 22 esitettyihin lumitiloihin. Taulukossa 3 on esitetty lumitilojen mitat ja koot. Aurattavaa pinta-alaa ja läjitysalueita on suunnittelutyön aikana optimoitu pihasuunnitelmassa.

Lumenläjitysalueille ei ole sijoitettu puustoa tai pensaita, eikä mitään rakenteita tai laitteita, jotka voisivat läjityksen seurauksena vaurioitua. Oleskelualueen kalusteet siirretään talveksi varastoon.



Kuva 22. Aurattavat alueet ja lumenläjitysalueet, kun aurattavat alueet eivät sisällä leikki-, kuntoilu- ja oleskelualueita (pohjakuva: VSU Oy).

5. Suunnitteluratkaisu (11/11)

Lumitilat

Taulukko 3. Lumenläjitysalueiden koot ja tilavuudet.

Mitoitettava lumen määrä			0,60	*<- Oulussa käytetään arvoa 0,6m*				
Aurattavan alueen pinta-ala yht.			440,75	*<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)*				
	2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.					**HUOMIOITAVAA**		
	Leveys	**Syvyys**	**Korkeus**	**Pinta-ala**	**Tilavuus**	**Kuormaussuunnat**	**Pohjan vaurioriski**	**TILAVUUSTASE (= lumitilatarve - lumikasojen kpasiteetti)**
Lumitila 1	4,50	3,20	1,2	14,4	5,0	-	-	✓ 0,14
Lumitila 2	5,50	3,20	1,2	17,6	6,6	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	7,00	2,70	1,0	18,9	6,3	-	-	
Lumitila 4	5,50	3,20	1,2	17,6	6,6	-	-	
Lumitila 5	6,00	3,20	1,2	19,2	7,4	-	-	
Lumitila 6	5,00	3,20	1,2	16,0	5,8	-	-	
Lumitila 7	4,90	3,20	1,2	15,7	5,7	-	-	
Lumitila 8	5,00	3,20	1,2	16,0	5,8	-	-	
Lumitila 9	4,00	3,00	1,2	12,0	3,8	-	-	

6. Vaikutukset ja johtopäätökset

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa, joka kuuluu yhdyskuntarakennetarkastelun perusteella jalankulkuvyöhykkeeseen. Käytännössä se tarkoittaa, että asuntorakentamisen vaihtoehdossa noin 64 % kohteeseen suuntautuvista tai sieltä alkavista matkoista tehdään kestävillä kulkumuodoilla ja majoitusliiketoimintavaihtoehdossa 65 % kohteeseen suuntautuvista matkoista tehdään kestävillä kulkumuodoilla. Kohteen sijainti edistää luonnollisesti kestävien kulkumuotojen käyttöä. Kohde synnyttää autoliikennettä hankkeen toteutumisen jälkeen arviolta noin 690-985 ajoneuvoa vuorokaudessa vaihtoehdosta riippuen (asuntorakentaminen tai majoitusliiketoiminta), kun se nykyisellä rakennuskannalla tuottaa keskimäärin 820 ajoneuvoa vuorokaudessa. Huomioitavaa on, että keskustan liiketilojen synnyttämä asiointipohjainen autoliikenne ei välttämättä aina kohdistu suoraan ao. kortteliin, vaan asiointipysäköintiä tapahtuu laajasti keskustan alueella kohdistuen pääasiassa julkisiin pysäköintimahdollisuuksiin. Kohteen liike- ja majoitusliiketoimintojen edellyttämiä autopaikkoja voidaan osoittaa myös Kivisydämeen. Hankkeen aiheuttama liikennemäärän kasvu ei aiheuta toimenpidetarpeita lähialueen katujen liikennejärjestelyille mahdollista majoitustoiminnan saattoliikennepaikkaa sekä Torikadun ja Kirkkokadun poistuvia tonttiliittymiä lukuunottamatta.

Oulun keskustan alueella on tarpeen tulevaisuudessa kehittää joukkoliikennejärjestelyjä. Tämä voi aiheuttaa muutostarpeita Saaristonkadulle, jonka vuoksi korttelin tonttiliittymiä, liikenneyhteyksiä ja huoltoliikenteen operointia ei osoiteta Saaristonkadulle jalankulun sisäänkäyntejä lukuun ottamatta.

Kohteeseen toteutetaan pihakannen ja rakennusten alapuolelle kaksitasoinen pysäköintihalli. Pysäköintihallin ajoyhteydet sijaitsevat Albertinkadulla ja Torikadulla. Kohteeseen toteutetaan selvästi laadukkaampaa pyöräpysäköintiä kuin pysäköintinormit edellyttävät. Jätehuolto ja jakelu tapahtuu ylemmältä pysäköintikannelta (katutasossa) siten, että jäteauto ja pieni kuorma-auto mahtuvat operoimaan täysimääräisesti tontin puolella. Liiketilojen jakeluliikennettä voi tapahtua myös kävelykadulta käsin sallittujen operointiaikojen puitteissa. Kohteen toteutuminen vähentää nykyisten pysäköintipaikkojen ajoyhteyksien ja huoltotilojen määrää kolmesta yhteen. Jäljelle jäävä ajoyhteys ja huollon operointi sijaitsee liikenteellisesti parhaalla paikalla Albertinkadun puolella. Käytöstä poistuu Torikadun vilkkaan joukkoliikennepysäkin kohdalla oleva sekä kävelykadulla sijaitsevat huoltoyhteydet. Asemakaavan muutokselle ei ole liikenteellisiä esteitä.

Tiivistelmä kaavaselostukseen

Kohdetta ympäröivät Saaristonkatu, Torikatu, Albertinkatu ja Kirkkokatu (Rotuaari). Saaristonkatu ja Albertinkatu ovat keskustan liikenneverkossa pääkatuja, joihin autoliikenne pääasiassa keskittyy. Ydinkeskustan alueella on voimassa alueellinen 30 km/h nopeusrajoitus. Saaristonkadun ja Albertinkadun liittymät Torikadulle ja Kirkkokadulle (Rotuaarille) ovat liikennevalo-ohjattuja. Saaristonkatu on autoliikenteelle yksisuuntainen Torinrantaan päin ja joukkoliikenteelle kaksisuuntainen. Torikatu toimii joukkoliikennekatuna Saaristonkadun liittymästä pohjoiseen päin. Korttelin kohdalla Torikatu on kaksisuuntainen katu. Albertinkatu on kaksikaistainen yksisuuntainen katu Torikadulta Kirkkokadulle päin. Ympäröivillä kaduilla ei ole osoitettu kadunvarren pysäköintiä lukuun ottamatta Albertinkadun ja Kirkkokadun liittymäalueen lähellä olevaa muutamaa vinopysäköintipaikkaa.

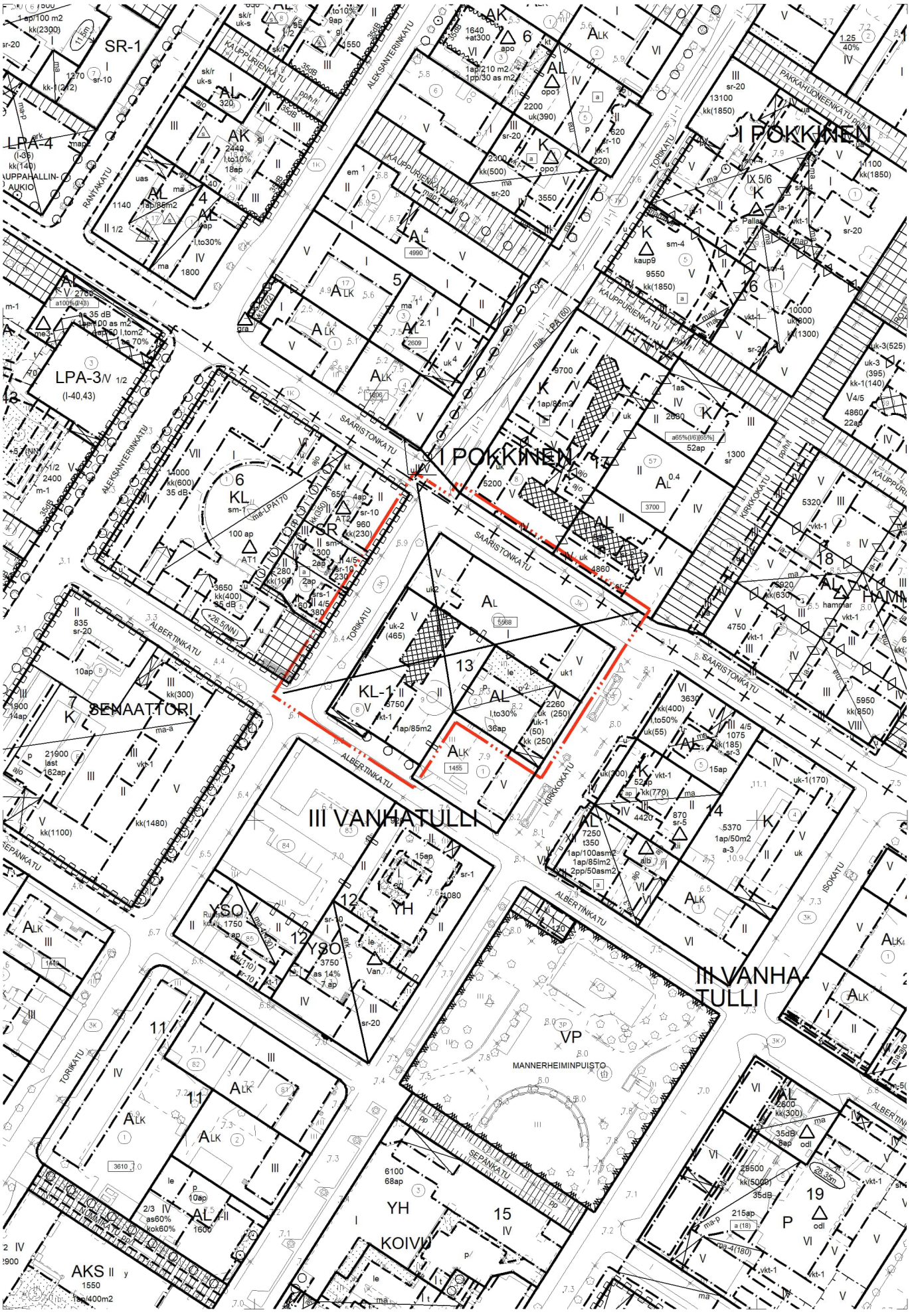
Asemakaavamuutosalueen kohdalla Saaristonkadun varressa sijaitsee varaus majoitusliiketoiminnan saattoliikennepaikasta, jonka sijainti on väliaikaisesti mahdollinen siihen saakka kunnes joukkoliikenteen liikennejärjestelyt mahdollisesti toteutetaan. Suunnittelukohteen lähin paikallisliikenteen linja-autopysäkki sijaitsee korttelin kohdalla Torikadulla ja sen pysäkkipari korttelin verran etelään päin, johon on matkaa 100 m. Liikennevalolaskentojen perusteella liikennettä vuoden keskimääräisenä arkivuorokautena on Saaristonkadulla kohteen kohdalla 4780 ajon./vrk ja katuparina toimivalla Albertinkadulla 2900 ajon./vrk. Torikadulla liikennettä on kohteen kohdalla 2600 ajon./vrk.

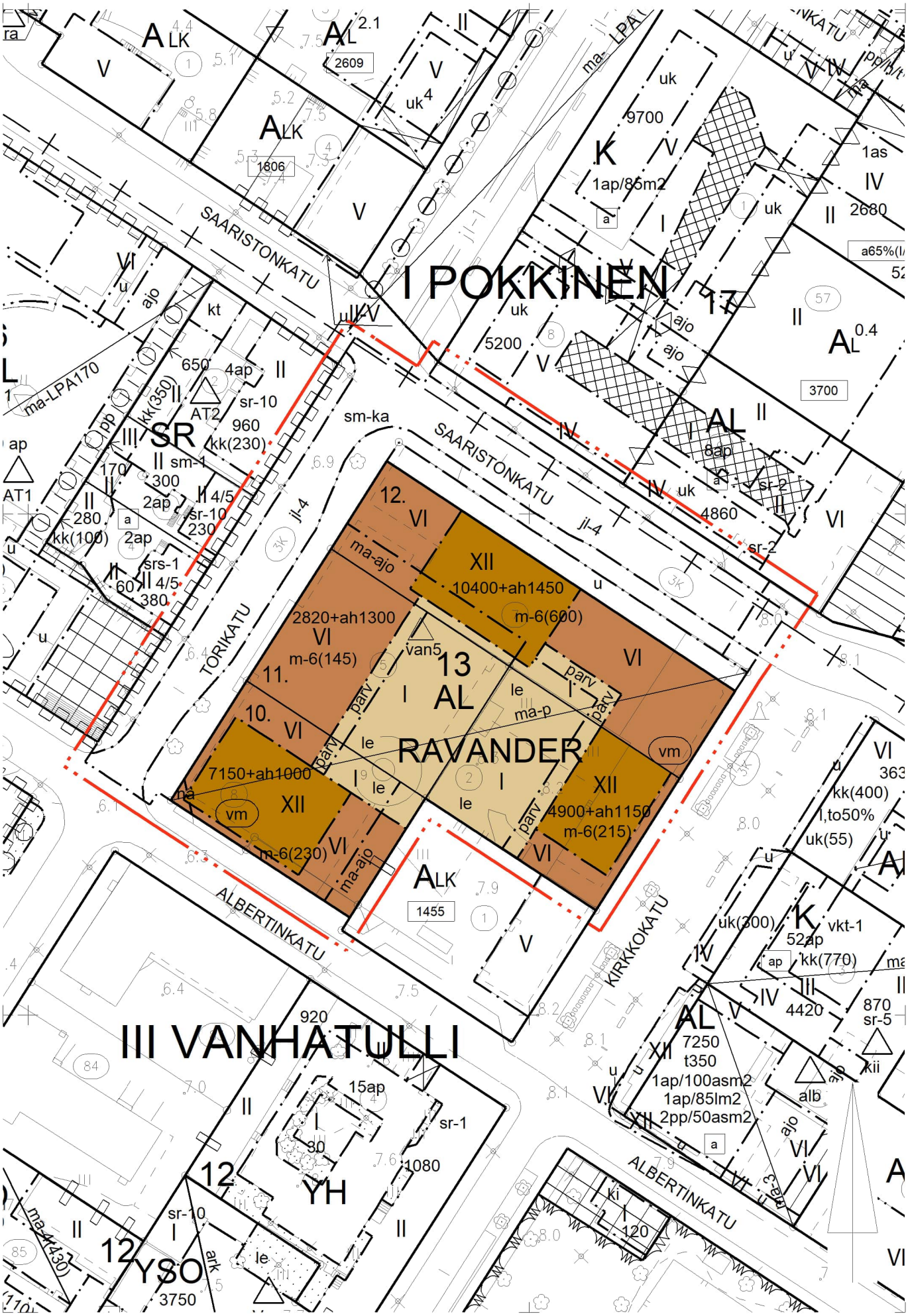
Nykyiset tontit on rakennettu keskustarakentamiselle tyypillisesti tontinrajoja myöten lukuun ottamatta pienehköä sisäpiha-aluetta tontilla 2. Tontilla 5 ja 8 olevassa pysäköintilaitoksessa ja muissa rakenteellisissa pysäköintiratkaisuissa on nykyisin yhteensä 163 autopaikkaa ja näiden lisäksi Kivisydämeen on sopimuksella osoitettu 11 autopaikkaa. Pyöräpysäköintiä ei nykyisin ole tonteilla 5 ja 7, mutta tonteilla 2 ja 8 on yhteensä 45 pyörätelinepaikkaa.

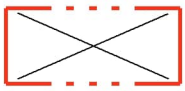
Asemakaavamuutoksen jälkeen kohteen synnyttämästä liikenteestä arviolta 64-65 % tapahtuu kestävillä kulkumuodoilla riippuen majoitusliiketoiminnan määrästä. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa –ohjeen perusteella syntyy kiinteistöjen käyttötarkoituksista riippuen autoliikennettä arviolta 690-985 ajon./vrk, josta huoltoliikennettä on 2-4 %. Nykyisin kohde aiheuttaa autoliikennettä arviolta 820 ajon./vrk. Hankkeen liikennetuotos ei aiheuta toimenpidetarpeita katualueen nykyisille liikennejärjestelyille. Jakelu- ja huoltoliikenteen haittavaikutukset katualueille vähenee, kun huoltoliikenteen liittymien määrä vähenee kolmesta yhteen. Muutoin ympäröivien katujen kehittämistarpeet liittyvät keskustan liikennejärjestelyjen yleiseen kehittämiseen.

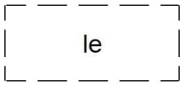
Kohteeseen toteutetaan erittäin laadukas pyöräpysäköinti, jossa 90-97 % pyöräpaikoista on sisätiloissa helposti saavutettavissa joko katutasolta tai pyörän kuljettamiseen soveltuvalla hissillä. Pyöräpysäköintipaikkoja on suunniteltu kohteeseen hieman enemmän kuin pysäköintinormit velvoittavat. Kohteeseen on suunniteltu rakenteellista pysäköintiä kahteen tasoon enemmän kuin pysäköintinormi velvoittavat. Pysäköintitilojen ylempi kerros sijaitsee katutasolla ja alempi kerros kellarikerroksessa. Kohteeseen toteutettavat autopaikat ja sopimuspaikat ovat yhteismäärältään hieman enemmän kuin velvoiteautopaikkoja edellytetään minimissään toteutettavaksi.

Pelastautuminen hoidetaan korkeimmissa tornirakennuksissa muutoin kuin nostolava-autolla. Nostolava-autoa tarvitaan 6.krs rakennuksissa henkilöiden pelastautumiseen sekä kattosammutustöiden apuna. Kohteen suunnittelussa on huomioitu pelastuslaitoksen sammutus- ja ensihoitoyksikön ajoneuvokaluston pääsyvaatimukset. Asemakaavan muutokselle ei ole liikenteellisiä esteitä.

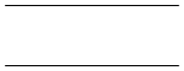

I POKKINEN
III VANHATULLI
III VANHA-TULLI
7 SENAATTORI
MANNERHEIMINPUISTO
SAARISTONKATU
ALBERTINKATU
TORIKATU
KAUPPURIENKATU
KIRKKOKATU
ALEKSANTERINKATU
RANTAKATU
SEPÄNKATU
PAKKAHUONEENKATU
ISOKATU
SR-1
LPA-4
LPA-3/V 1/2
(I-40,43)
KL-1
YSO
YH
VP
AKS
KOIVU
AL
ALK
AK
K
SR


I POKKINEN
17
III VANHATULLI
12
YH
12
YSO
3750
13
AL
RAVANDER
SAARISTONKATU
TORIKATU
ALBERTINKATU
KIRKKOKATU
ma-LPA170
sm-ka
jl-4
ma-ajo
parv
le
ma-p
vm
van5
sr-10
sr-1
sr-2
ajo
alb
ark
ki
vkt-1
AL
AK
K
SR
AT1
AT2
12.
11.
10.
2820+ah1300
m-6(145)
10400+ah1450
m-6(600)
7150+ah1000
m-6(230)
4900+ah1150
m-6(215)
7250
t350
1ap/100asm2
1ap/85lm2
2pp/50asm2
1ap/85m2
9700
5200
4860
4420
2680
3700
1455
1806
2609
1080
920
870
650
960
300
380
280
230
120
1,to50%
uk(55)
kk(400)
kk(770)
kk(350)
kk(230)
kk(100)
uk(300)

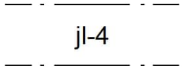
6	AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-2	III	Kaupunginosan numero.
92-2	VAN	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	13	Korttelin numero.
93-1	RAVAN	Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
95	SAARISTONKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	10400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-13	2820+ah1300	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	XII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
115-9	m-6(230)	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
122-2	ma-p	Maanalainen pysäköintipaikka.
124-1	ma-ajo	Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
125	u	Uloke.

133-101 

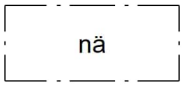
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

136 

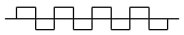
Katu.

144-5 

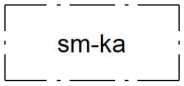
Joukkoliikenteelle, jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla henkilöautolla läpiajo, tonteille ajo sekä huoltoajo on sallittu.

153-1 

Näkemäalue.

159 

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

170-10 

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

174-2 

Muuntaja.

190-43 

Parveke.

190-81 

Korttelialueen rajalla oleva seinä, joka on käsiteltävä julkisivumaisesti ja johon saadaan sijoittaa ikkunoita.

200-417 

van5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaavamääräys tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennusten tulee olla yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia.

Korttelialueelle tulee muodostaa enintään kuusikerroksinen jalustaosa. Saaristonkadun puoleisen ulokkeen alapinnan tulee olla jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,5 metrin korkeudella ja ajoradan kohdalla vähintään 5,5 metrin korkeudella. Saaristonkadun puoleisen ulokkeen kohdalla voidaan rakentaa enintään kuuteen kerrokseen asti. Kirkkokadun puolella rakennuksen jalustaosa tulee sovittaa tontilla nro 1 sijaitsevan naapurikiinteistön kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Kohdissa, joissa jalustaosan sisäänvedon korkeus maantasossa vaihtelee, tulee jalustaosan kerroksiin 2-6 toteuttaa pystysuuntainen sisäänveto.

Kerroksissa 1-6 julkisivuverhouksen tulee olla pääosin paikalla muurattua poltettua tiiltä, ripustusjärjestelmään kiinnitettyä keraamista laattaa, tiililaattaa tai rapattua pintaa. Rakennusten maantason sisäänvedetyllä osalla julkisivuverhouksen tulee olla ripustusjärjestelmään kiinnitettyä luonnonkiveä, keraamista laattaa tai laadukasta metalli- tai betonipintaa. Maantason umpipintojen tulee olla katujen puolella materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa. Julkisivun mahdollisten elementtisaumojen suunnitteluun, sijaintiin ja toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Mikäli julkisivuverhous on tiililaattapintaista seinäelementtiä, siinä ei käytetä juoksulimitystä. Jalustaosan julkisivujen pääväreinä tulee suosia toisiinsa sopeutuvia eri värisävyjä siten, että jalustaosa jakautuu visuaalisesti osa-alueisiin, esimerkiksi aiemman tonttijaon mukaisesti. Jalustaosan visuaalista jakoa voidaan tehostaa vaihtelevalla pintakäsittelyllä, julkisivumateriaalilla tai aukotuksella.

Kuusikerroksista jalustaosaa korkeammissa rakennusosissa julkisivumateriaalin tulee olla vaalea ja kiviaineinen. Rakennusten vesikaton tulee olla tasakattomainen.

Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan katselukorkeuteen ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Varastoja tai muita katutason julkisivua passivoivia tiloja ei saa sijoittaa katujen puolelle. Ikkuna-aukotetut pyöräpysäköintitilat maantasossa katujen puolella ovat mahdollisia vähäisessä määrin. Maantasokerroksessa on oltava ikkunapintaa tai aukkoa vähintään 60 % Torikadun puolella, 65 % Saaristonkadun puolella, 70 % Kirkkokadun puolella sekä 40 % Albertinkadun puolella. Liiketilojen julkisivujen lasipinnat tulee toteuttaa pääosin avoimina ikkunapintoina. Lasipintojen läpinäkyvyyttä heikentävät ratkaisut käsitellään julkisivumuutoksina. Katutasossa voidaan osoittaa kulkuaukkoja sisäpihalle.

Julkisivuihin sijoitettavia valomainoksia, julkisivumainoksia ja logoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Valomainosten, julkisivumainosten ja logojen tulee olla valovoimakkuudeltaan sekä kooltaan hillittyjä. Maamerkkinä toimivien rakennusosien korostaminen hillityllä julkisivuvalaistuksella on mahdollista rakennusosan pääkäyttötarkoituksen ollessa muu kuin asuminen, mikäli valaistus ei aiheuta haittaa ympäristöön ja parantaa yleistä kaupunkikuvaa.

Parvekkeet:

Asuntojen parvekkeet on toteutettava kerroksissa 2-6 katuihin rajautuvilla julkisivuilla sekä kerroksissa 7-12 kaikilla julkisivuilla sisäänvedettyinä, ranskalaisina parvekkeina ja/tai osaksi julkisivuarkkitehtuuria sovitettuna julkisivuaukotuksen kaltaisena yhtenäisenä parvekevyöhykkeenä. Erilliset, ulkonevat parvekkeet tai parveketornit sallitaan ainoastaan sisäpihan puolella kerroksissa 2-6.

Parvekkeet on sovitettava rakennusten julkisivuihin siten, että ne liittyvät urbaanilla tavalla visuaalisesti osaksi muuta julkisivuarkkitehtuuria. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Valoa läpäisevien parvekelasitusten tulee olla väritöntä lasia. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat. Parvekkeiden suojakaiteiden tulee olla kokonaan tai osittain peittäviä.

Ympäristöhäiriöiden torjuminen:

Asuntojen ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava katujen puoleisilla julkisivuilla kuudennessa ja tätä alemmissa kerroksissa vähintään 34 dB(A). Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä toimistotilohin aiheutuva sisämelu ei ylitä päiväajan keskiäänitasoa (LAeq,7–22) 35 dB. Melun ohjearvojen täyttämiseksi parvekkeilla tarvittava meluntorjunta, kuten lasinvälitiivisteet sekä mahdolliset kiinteät rakenteet, tulee mitoittaa parvekekohtaisesti jatkosuunnittelussa.

Maaperä:

Asemakaava-alue on potentiaalisten sulfaattimaiden aluetta. Sulfaattimaiden haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi maa-ainesta ei saa päästä hapettumaan rakentamistoimenpiteillä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Rakentamistoimenpiteillä ei saa aiheuttaa happamia valumavesiä ympäristöön.

Piha-alueet ja hulevedet:

Pihakannella tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusalustoilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään 1/3 on oltava dynaamista kasvualustaa ja kasvualustan paksuus on vähintään 0,4-0,6 metriä, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita, heiniä ja kukkia. Istutusalustojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Pihojen oleskelualueita tulee suojata istutuksilla ja rakennusten arkkitehtuuriin sopivilla rakenteilla. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Kuudennen kerroksen katon tasalle voidaan sijoittaa kattopihoja asukkaiden oleskelupihaksi. Kattopihalla voi olla keveitä oleskelua palvelevia pergola- tms. rakenteita, jotka tulee sijoittaa vähintään kuuden metrin päähän kadun puoleisesta räystäästä.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima viherkerroinlaskelma, jonka tulee täyttää Oulun kaupungin vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet. Laskelmassa käytetään keskustatoimintojen korttelialueiden kerrointa.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä pitää viivyttää tontilla. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee viivyttää yksi kuutiometri vettä jokaista sataa neliömetriä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohti. Viivytysrakenteen tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- asunnot: yksi pysäköintipaikka 210 kerrosalaneliömetriä kohti
- opiskelija-asuminen: yksi pysäköintipaikka 400 kerrosalaneliömetriä kohti
- liike- ja toimistotila: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohti
- majoitustila: yksi pysäköintipaikka 200 kerrosalaneliömetriä kohti
- palveluasuminen: yksi pysäköintipaikka 300 kerrosalaneliömetriä kohti

Esteettömien autopaikkojen määrä tulee olla kaksi esteetöntä paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoiteautopaikkamäärän lisäksi.

Talousrakennuksille ja kerroksissa olevalle tekniselle tilalle ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Pysäköintitiloissa ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Osa liike-, toimisto- ja majoitustilojen autopaikoista on mahdollista sijoittaa kalliotiloihin. Osoitettaessa lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja kalliotiloihin autopaikkojen lukumäärä jaetaan luvulla 1,4.

Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 80 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset velvoitepaikkamäärien joustomahdollisuudet:

Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.

Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- asunnot: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 30 asuinkerrosalaneliömetriä kohti
- opiskelija-asuminen: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 30 kerrosalaneliömetriä kohti
- liiketila: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti
- toimistotila: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti
- majoitustila: yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhtä työntekijää kohti.
- palveluasuminen: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 30 kerrosalaneliömetriä kohti

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikkoja voidaan sijoittaa korttelialueelle katujen puolille pois lukien Saaristonkadun puoli.

Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennusten sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittuja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörineen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Autosäilytystilaan ja polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksien ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet ja varusteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennusten kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Aurinkosähkön ratkaisut on suunniteltava osana kokonaisarkkitehtuuria. Korkeiden osien julkisivujen tulee olla vaaleita ja kiviaineisia, joten aurinkopaneelit eivät ole niissä mahdollisia.

Alueella tulee varautua kahden muuntamon toteuttamiseen. Muuntamot tulee integroida rakennuksiin alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Ensimmäinen muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat eivät saa maanpäällisissä kerroksissa sijoittua kadun puoleista julkisivua vasten.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

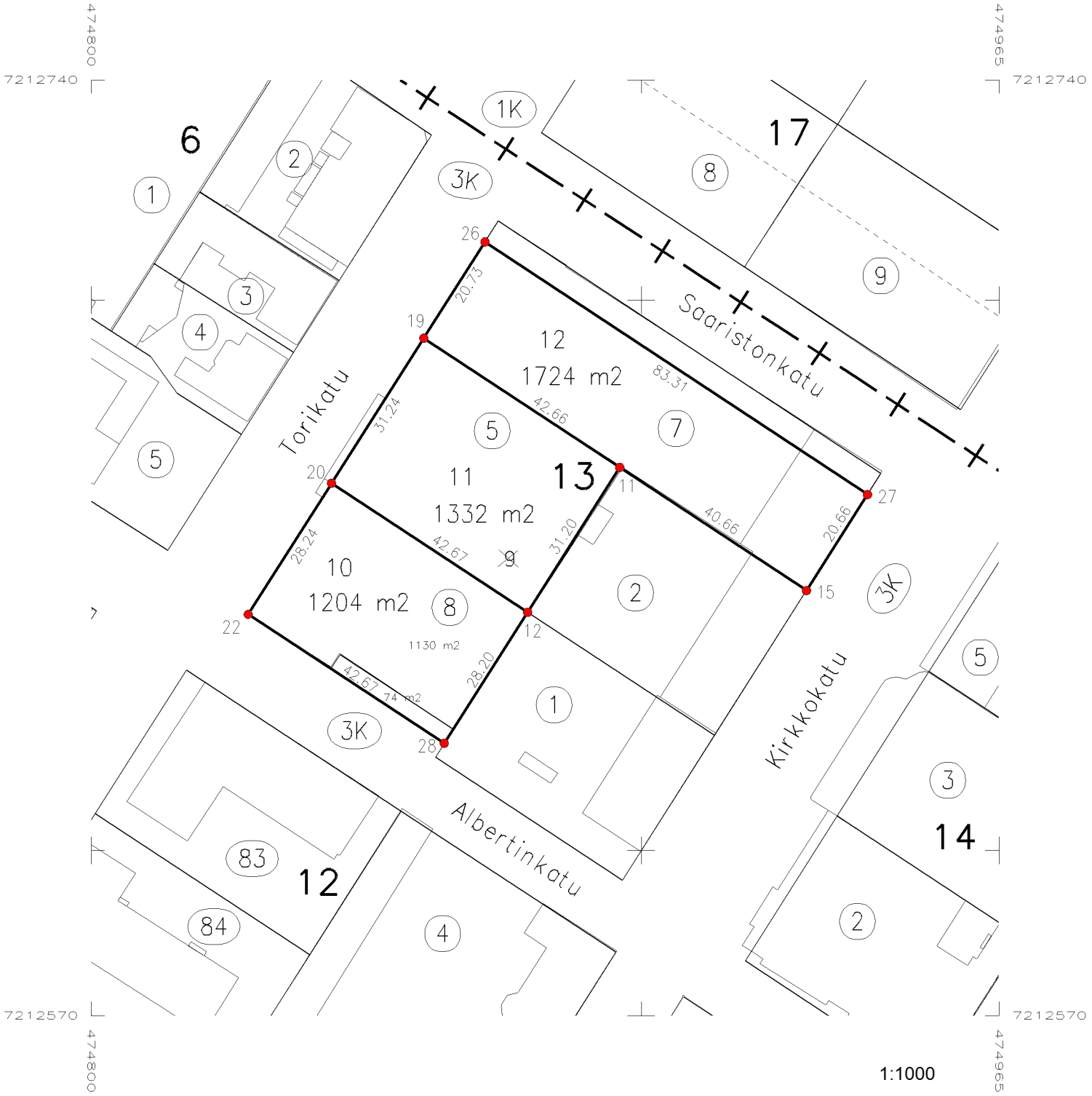
10.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

III (Vanhatulli)
Kortteli 13
Tontit 10–12

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
11	7212669.611	474896.043
12	7212643.286	474879.299
15	7212647.239	474929.989
19	7212693.086	474860.424
20	7212666.735	474843.654
22	7212642.912	474828.494
26	7212710.579	474871.555
27	7212664.678	474941.075
28	7212619.493	474864.164

16.6.2026 ALK



1:1000